

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SURO-011 “CORTIJO ENMEDIO” DEL PGOU DE ESTEPONA (EA/MA/76/21).

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.


En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul – modificado por el decreto 18/2024, de 29 de enero – determina que corresponden a ésta las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciarse. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha disposición transitoria tercera en el presente caso.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 1/36	



1.- OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

El objeto del Plan consiste en establecer la ordenación estructural y pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SURO-011 "Cortijo Enmedio" del PGOU de Estepona. El ámbito se encuentra situado al Oeste del núcleo urbano lindando al norte con el resto del SURNS-01 "Cortijo Enmedio", y al Sur con el Sector de Suelo Urbano A-UPP-06 "Urbanización Don Pedro" y la Autovía A-7, siendo el resto de linderos anexos a Suelo No Urbanizable. Los terrenos que forman parte del Sector ocupan una superficie de morfología irregular de 536.489,64 m²s. siendo su Uso Global el de Residencial. La edificabilidad propuesta es de 0,30 m²t/m²s para una densidad de viviendas de 30 viv/ha. lo que arroja un numero total de 1.609 viviendas permitidas, debiendo reservar el 30% de las mismas a viviendas protegidas.

El "Plan de Sectorización para la Clasificación del Suelo Urbanizable Ordenado SURO-011 "Cortijo Enmedio" del PGOU de Estepona" es un instrumento de planeamiento general, incardinándose en el supuesto de hecho contemplado en su artículo 40.2 a), razón por la que debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 22 de diciembre de 2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud del Ayuntamiento de Estepona de inicio de la evaluación ambiental estratégica del "Plan de Sectorización para la Clasificación del Suelo Urbanizable Ordenado SURO-011 "Cortijo Enmedio" del PGOU de Estepona", para lo que se acompaña la siguiente documentación:

- Documento del Plan (borrador del plan), fechado en diciembre de 2021.
- Documento inicial estratégico, fechado en diciembre de 2021.

Analizada la documentación ambiental y urbanística presentada, se verifica que sus contenidos dan cumplimiento a lo exigido en el artículos 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Del estudio de dicha documentación se comprueba que se trata de un instrumento de planeamiento general y que se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.2 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Tras la admisión a trámite, de acuerdo con lo señalado en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, se procedió a someter el documento inicial estratégico y el borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción, solicitándose la emisión de informes en sus distintos ámbitos competenciales o de intereses, en aras a su consideración para la elaboración del estudio ambiental estratégico.

Organismos consultados	Fechas de respuesta
Departamento de calidad del aire	25/01/2023
Servicio de gestión del medio natural	29/05/2024
Departamento de residuos y calidad del suelo	19/12/2023



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 2/36	



Junta de Andalucía

Departamento de calidad hídrica (Costas)	26/08/2022
Servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas	05/10/2022
Servicio de Bienes Culturales	17/01/2025

Con fecha 5 de mayo de 2022 GAVIR RENTALS S.L. Y LA SERNA 3, S.L. solicitan ante la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga se les conceda la condición de interesados en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por ser titular de terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la innovación. Petición que es atendida, en sentido favorable, con fecha 28 de junio de 2022, dándosele traslado de la documentación obrante, y otorgándoseles el pertinente plazo para la formulación de cuantas consideraciones estimasen oportunas.

Posteriormente el 22 de julio de 2022 se recibe en esta Delegación Territorial recurso de alzada interpuesto por GAVIR RENTALS S.L., que una vez analizado al no presentar contenido ambiental se remite al Servicio de Legislación y recursos de la Secretaria General Técnica.

Por otra parte, con fechas 16 de junio de 2022 y 14 de octubre de 2022 GAVIR RENTALS SL presenta sendos documentos de alegaciones al documento inicial estratégico porque excluye los terrenos de Desarrollos Doctor Cortezo, S.L. Estas alegaciones sin contenido ambiental no son competencia de esta Delegación Territorial y deben ser tratadas con el órgano competente.

El 19 de abril de 2023 se recibe solicitud de condición de interesado de la entidad HARRI IPARRA S.A., que no ha podido ser resulta debido a que se le requirió que acreditara que la entidad es propietaria en un 18,90% de los terrenos clasificados por el PGOU de Estepona, debido a que dicha información no se encuentra entre la documentación presentada por el Ayuntamiento de Estepona, sin recibir respuesta a día de la fecha.

Posteriormente , el 21 de mayo de 2024, PROINCOSTA SA en calidad de propietario de parcelas incluidas en el ámbito solicita la condición de interesados en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica. La petición es atendida y con fecha 23 de mayo de 2024 una vez verificado que se dan las condiciones establecidas en el artículo 4.1 b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y en el artículo 5.1 g) 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se le remite oficio en el que se considera a la citada entidad como parte interesada en este expediente.

No se incluyen anexo II de este documento de alcance copia de las alegaciones presentadas por los interesados debido a que no presentan alegaciones con contenido ambiental que deban ser objeto de análisis por parte de esta Delegación Territorial.

3.- CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El artículo 19 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, define el documento de alcance como el pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor, que tiene por



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 3/36	



objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que ha de presentar el estudio ambiental estratégico.

De acuerdo con lo previsto en la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y visto el contenido material del estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico expuesto en el anexo II B de la ley 7/2007, de 9 de julio, así como la estructura que ha de contemplarse, conforme a lo dispuesto en el anexo IIC del citado cuerpo legal y en el anexo IV de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, para la elaboración de todos los planes y programas, el estudio ambiental estratégico contendrá, al menos, la siguiente información:

3.1.- Descripción de las determinaciones del planeamiento


La descripción requerida habrá de comprender:

- a).- Esbozo del contenido y ámbito de actuación del planeamiento.
- b).- Objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario, nacional y autonómico, que guarden relación con el plan, y forma en la que se han considerado para su elaboración.
- c).- Relaciones del plan con otros planes y programas sectoriales y territoriales conexos.
- d).- Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- e).- Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- f).- Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- g).- Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización del planeamiento.

3.2.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado

- a).- Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente en caso de no aplicación del plan y su probable evolución.
- b).- Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural, así como el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales. Evolución de sus características ambientales teniendo en cuenta el cambio climático en el plazo de vigencia del plan.
- c).- Interacción del plan con las zonas de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicables sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- d).- Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 4/36	



- e).- Descripción de los usos actuales del suelo.
- f).- Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- g).- Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- h).- Identificación de afecciones a dominios públicos.
- i).- Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación.
- j).- Descripción de cualquier problema medioambiental existente que sea trascendente para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- k).- Normativa ambiental de aplicación en el ámbito del planeamiento.

3.3.- Identificación y valoración de impactos, características medioambientales de la zona que pueda verse afectada y su evolución

- a).- Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, tales como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia, que pudiera haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- b).- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando particular atención al patrimonio natural, la biodiversidad, la fauna, la flora, las áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de los recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), a la población, a la salud humana, a los bienes materiales, al patrimonio cultural – incluyendo patrimonio arquitectónico y arqueológico –, al paisaje, al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos y sinérgicos a corto, medio y largo plazo, sean permanentes o temporales, positivos o negativos.
- c).- Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

3.4.- Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento

- a).- Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible, compensar cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquéllas para mitigar su incidencia en el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
- b).- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c).- Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 5/36	



3.5.- Plan de control y seguimiento del planeamiento

Un programa de vigilancia ambiental en el que se resuman las medidas previstas para el seguimiento:

- a).- Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- b).- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

3.6.- Informe de viabilidad económica

Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.

3.7.- Síntesis

Resumen de carácter no técnico y fácilmente comprensible de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

- a).- Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
- b).- El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

4.- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación con el contenido del estudio ambiental estratégico y la documentación a aportar, esta Delegación informa de lo siguiente.

4.1- Estudio de alternativas

De acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en el estudio ambiental estratégico se identificarán, describirán y evaluarán unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del plan, y contendrá, como mínimo, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

El documento inicial estratégico divide en dos bloques el análisis de alternativas, diferenciando las alternativas para la sectorización y las alternativas para la ordenación pormenorizada. En ambos bloques se estudian dos alternativas además de la alternativa cero.

En el anexo I del presente documento se desarrolla más ampliamente el estudio de alternativas, describiéndose a continuación un resumen de las mismas:

ALTERNATIVAS PARA LA SECTORIZACIÓN



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 6/36	



- **Alternativa 0.** La Alternativa 0 consiste en la no tramitación del Plan de Sectorización. Analiza la evolución del ámbito en el caso de que el sector no se desarrolle, provocando esta situación una serie de deficiencias en la zona ya consolidada que rodea al sector debido al déficit de equipamientos y zonas verdes de la zona.
- **Alternativa 1.** En base al análisis realizado la Alternativa 1 define dos Sistemas Generales de Áreas Libres. Estos Sistema Generales se delimitan en alineación con la legislación sectorial concurrente en el ámbito, dándole prioridad al Yacimiento “Cerro Patraina” y al borde colindante con la Autovía A-7,
 - SG-AL-1 (Cerro Patraina) 29.099,88 m2s
 - SG-AL-2 (A-7) 7.585,00 m2s

En total la Alternativa 1 reserva un mínimo de 36.684,88 m2s como Sistema General de Áreas Libres.

- **Alternativa 2.** Tras analizar la Alternativa 1 y dada la existencia de Hábitats de Interés Comunitario HIC (5330_2 / 9320_0 y 5330_2) localizados en la zona central del ámbito alrededor del Yacimiento arqueológico “Cerro Patraina”, se opta por clasificar como Sistema General de Áreas Libres un ámbito continuo que representaría el borde Sur del Sector que sería el SG-AL-1 con una superficie de 72.554,67 m2s, el doble del mínimo exigido.

Dado que el PS debe reservar una superficie para la implantación de un Equipamiento Comercial, se mantiene como Urbanizable Ordenado un perímetro al Sur, entre la formación de HIC y la tubería de Rio Verde para la localización del mismo, con el objetivo de minimizar los desplazamientos motorizados a través del Sector que se ordena.

ALTERNATIVAS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- **Alternativa 0.** La alternativa 0 es la de no desarrollar el Plan de sectorización y ordenación, ya se ha comentado en el apartado anterior.
- **Alternativa 1.** Al objeto de enfatizar el criterio general de que las alternativas propuestas sean técnica y ambientalmente viables., la red viaria se mantiene invariable y las parcelas para Sistemas Técnicos.
- **Alternativa 2.** Tras estudiar la Alternativa 1, se considera tomar una serie de decisiones que suponen la base a los criterios de la ordenación pormenorizada que se propone.

El documento inicial estratégico justifica la selección de la alternativa 2 como propuesta de sectorización justificando que el Plan de Sectorización debe reservar una superficie para la implantación de un Equipamiento Comercial, por lo que se mantiene como Urbanizable Ordenado un perímetro al Sur, entre la formación de HIC y la tubería de Rio Verde para la localización del mismo, con el objetivo de minimizar los desplazamientos motorizados a través del Sector que se ordena. De esta manera se garantiza que los desplazamientos de habitantes que provengan de Sectores al Oeste o al Este tengan acceso al Equipamiento en el acceso desde la Autovía.

También el documento inicial estratégico justifica la selección de la alternativa 2 como propuesta de ordenación alegando que se priorizan la continuidad y las disposiciones de las áreas libres, se priorizan la



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 7/36	



preservación de los hábitats de interés comunitario y se concentran los usos residenciales al norte y los equipamientos al sur.

El estudio ambiental estratégico, no obstante, deberá acometer una valoración cuantitativa de las distintas alternativas, incorporando criterios objetivos que permitan determinar qué alternativa resulta más conveniente desde el punto de vista ambiental.

4.2 Valoración ambiental

El documento inicial estratégico realiza una primera aproximación, identificando los caracteres de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan, y por ende, los elementos susceptibles de sufrir impactos ambientales derivados de la modificación del planeamiento que se propone; clima, geomorfología, geología, edafología, hidrología superficial y subterránea, usos del suelo y vegetación, fauna, procesos y riesgos paisaje y medio socioeconómico, además del cambio climático, al que se dedica un apartado en exclusiva. Se estudiará, además, la interrelación o efectos sinérgicos entre todos estos factores. El estudio ambiental estratégico tendrá en consideración lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, en relación a los planes con incidencia en materia de cambio climático, entre los que se halla el que se evalúa mediante el presente procedimiento.

De acuerdo con el anexo II.B de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el estudio ambiental estratégico habrá de profundizar en la identificación y valoración de impactos, en el establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, así como en el seguimiento y vigilancia del desarrollo del plan general de ordenación urbanística.

4.3.- En relación con la contaminación atmosférica, lumínica y acústica

El 25 de enero de 2023 el Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial emite informe, del cual se adjunta copia en el anexo II de este documento de alcance, y donde se informa que no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

4.4.-En materia de aguas

En el informe emitido por el Servicio de D.P.H. y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga, de fecha 5 de octubre de 2022, y del que se aneja copia en el anexo II del presente documento de alcance, se recogen las siguientes consideraciones que sucintamente se desarrollan en las líneas siguientes.

Masas de aguas superficiales

El sector objeto del plan se halla condicionado por la cercanía de dos masas de aguas superficiales: el Arroyo Enmedio y Rio Guadalobón, por tanto se requiere quede perfectamente delimitado la zona de domino público hidráulico y sus zonas de protección.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas. El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, por definición, comprenden áreas que carecen de un



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

23/01/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT

PÁG. 8/36





uso urbanístico efectivo y que precisan preservar sus características naturales.

Las zonas de policía, independientemente de su clasificación urbanística, que corresponderá a la autoridad competente en ordenación del territorio y planificación urbanística, presentan las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa de aguas vigente.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

También se debe tener en consideración que la zona se puede ver afectada por sucesos de inundabilidad.

Se aporta Estudio Hidráulico del río Guadalobo en Sector SURNS-01 “Cortijo de Enmedio, TA Estepona, que requiere de autorización administrativa, constan antecedentes que deberán ser puestos en valor, pero dado el tiempo transcurrido y las posibles modificaciones se debe revisar de nuevo el estudio aportado. (MA-39996).

Masas de aguas subterráneas.

La masa de aguas subterránea mas cercana reconocida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas primer ciclo (2009-2015) actualmente en vigor, la denominada Marbella - Estepona con código n.º ES060MSBT060.040 encontrándose con un Estado Global en “Mal estado”.


El artículo 6 de la *Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía* establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción, como para la fase de funcionamiento.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Plan introdujera normas para los



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 9/36	



proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

medidas que atienden las fases de prevención, protección, preparación y recuperación y revisión tras las inundaciones.

Los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las Demarcaciones Internas de Andalucía fueron aprobados por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 20 de octubre de 2015 y por el Consejo de Ministros el 15 de enero de 2016, mediante Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

El principal impacto que se observa vendría dado por el aumento del consumo hídrico, con motivo del aumento del área residencial, por lo que el municipio deberá contar previamente con los recursos necesarios para satisfacer estas demandas. Se indica en el documento ambiental que:

Se prevé la conexión de abastecimiento a las conducciones principales de abastecimiento a la costa del sol de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental que discurren en paralelo a la Autovía del Mediterráneo A-7. Desde la conexión exterior a la red general de abastecimiento, se distribuye el agua mediante una tubería de impulsión hasta un depósito situado al Norte del Sector anexo al viario estructurante.

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 10/36	



mismos, y su situación administrativa concesional.

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que: *“Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:*

- a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.*
- b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.”*

Asimismo, el artículo 52 del *Texto Refundido de la Ley de Aguas*, establece que: *“El Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.”*

En cuanto a la utilización de aguas regeneradas y/o sobre aprovechamiento de las aguas pluviales para la utilización en el riego de zonas verdes, deberá contar con la oportuna autorización o concesión administrativa.

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el artículo 13.1 de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que: *“Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:*

- c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.*
- d) La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.*
- f) El control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.”*

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del instituto de Estadística de Andalucía.

Debe tenerse en cuenta que los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos,



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 11/36	



Junta de Andalucía

tal y como dispone el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el *Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía*, mientras que los vertidos de aguas residuales, que no vayan a la red municipal si la requieren.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

El EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las medidas de defensa propuestas, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Vía Intenso Desagüe y para graves daños según el artículo 9.2 RDPH.

Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de DPH.

Concluir que la ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico

En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Cía Intenso Desagüe resultado de la aplicación de dichas medidas sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte se fundamentará en lo dispuesto en la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos entre otros. Se analizará en él, y se concluirá, sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

El Ayuntamiento de Estepona deberá solicitar, con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se evalúa, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y de conformidad con la legislación urbanística vigente.

4.5.- En relación con el medio natural

En el anexo II de este documento de alcance se incluye copia del informe remitido el 29 de mayo de 2024 por el servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, con contenidos en materia de geodiversidad y biodiversidad. A continuación se recoge el contenido del



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 12/36	



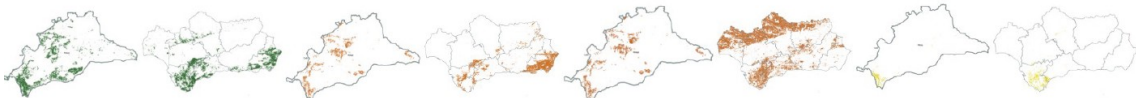
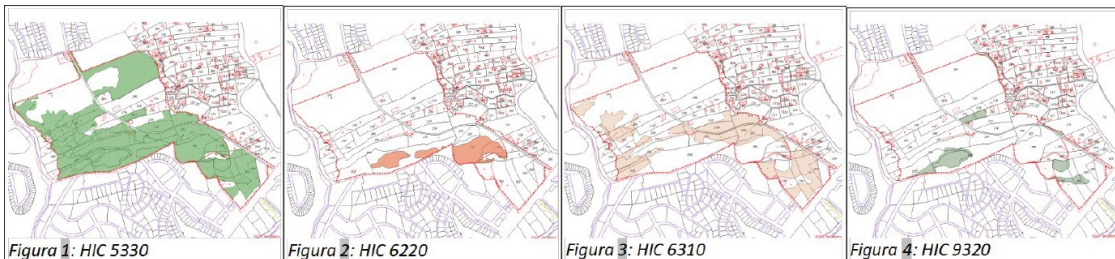
informe.

ANÁLISIS DE AFECCIONES

- Se ha realizado una revisión exhaustiva del ámbito del SURO-011, considerando la distribución de los Hábitats de Interés Comunitario de acuerdo con la información oficial actualizada proporcionada por la IRHICA en su publicación de 2023, el cual abarca una extensión de 53,65 hectáreas. Durante este proceso, se identificaron cuatro hábitats de interés comunitario que cubren prácticamente la totalidad de la parcela (entorno al 85%). El tipo más predominante es el Cod. HIC5330_ 2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion), con una superficie de 45,31 hectáreas. Esto constituye la mayor proporción relativa, ya que se superpone con otros hábitats presentes en la zona, con un porcentaje de cobertura variable. Las formaciones herbáceas se representan en dos tipos, siempre asociadas a las arbustadas. El primero corresponde a las gramíneas subestépicas en el subtipo código EU 6220_0 Pastizales anuales mediterráneos, neutrobasófilos y termo-xerofíticos (Trachynietalia distachyae), con un porcentaje del 10 %, distribuido principalmente entre las parcelas catastrales 254, 258 y 259. El segundo tipo corresponde a las dehesas, en particular las asociadas a las quercíneas COD6310_ 0 Dehesas perennifolias de Quercus spp., ocupando más de 18 hectáreas y siendo abundantes en el sureste del sector. Por último, con menor representación, se encuentra el acebuchal (HIC 9320_ 0), que coincide igualmente con las arbustadas y, en menor medida, con las dehesas en una triple alianza. El cuadro y las figuras adjuntas desglosan las extensiones de cada tipo de hábitat de interés comunitario, así como su representación y el porcentaje que representaría su pérdida a nivel provincial y regional.

Superficie total del SURO11 son 53,65 Ha

	Has en el SURO-011	% HIC en SURO-011	HIC prov. Has.	Representación provincial en %	HIC Andalucía Has.	Representación regional en %
HIC 5330_ 2	45.3069	84,45%	76107	0,6	303549	0,15
HIC 6220_ 0	5.7580	10,73%	24807	0,23	279438	0,02
HIC 6310_ 0	18.3619	34,22%	49025	0,37	1100202	0,02
HIC 9320_ 0	4.7078	8,77%	3110	1,51	19174.5	0,25



- En lo concerniente a la flora protegida y de interés (FAME), se ha llevado a cabo una verificación mediante el sistema de información geográfica REDIAM, el cual proporciona apoyo para la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a una escala de detalle con



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 13/36	



información actualizada. Tras este análisis, no se han encontrado registros dentro del perímetro del SURO-011 "Cortijo Enmedio". Igualmente, no se ha encontrado resultados positivos de la revisión del catálogo de árboles y arboledas singulares.

- Respecto a la fauna amenazada y protegida, el ámbito no se encuentra asociado a ningún taxón de fauna de carácter protegido que residan o aparezcan permanentemente dentro de los límites del sector.
- Según consulta realizada en el "Inventario Andaluz de Georrecurso. Año 2011" para la provincia de Málaga, no se han encontrado en la localización.

Se hace notar que la revisión de la información ambiental existente sobre flora de interés y, especialmente, de fauna amenazada para un área específica no asegura completamente la ausencia fortuita de alguna especie incluida en los listados y catálogos de especies amenazadas. Por esta razón, y con el propósito de evitar perturbaciones a la flora y fauna en general, se requiere prudencia, lo que motiva la elaboración de una serie de recomendaciones fundamentales para minimizar los impactos en la biota.

CONCLUSIONES:

En lo que respecta a los hábitats de interés comunitario, la normativa vigente establece en el artículo 46.3 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, que las autoridades competentes, en el marco de los procedimientos contemplados en la legislación de evaluación ambiental, deben tomar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de dichos hábitats, así como las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, siempre que dichos fenómenos tengan un efecto significativo en el estado de conservación de los hábitats y especies mencionados.


Asimismo, el artículo 54.1 de la misma ley establece que la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas, dentro de sus respectivas competencias, deben adoptar medidas para garantizar la conservación de la biodiversidad en estado silvestre, priorizando la preservación de los hábitats y estableciendo regímenes de protección específicos para aquellas especies cuya situación lo requiera.

Es importante destacar que entre las responsabilidades de las Administraciones Públicas se encuentra la integración de políticas de protección de la biodiversidad y la prevención de la fragmentación de hábitats, así como el mantenimiento y, en su caso, la restauración de la integridad de los ecosistemas, tal como se establece en el artículo 5-2ºf) de la Ley 33/2015.

Conforme a la normativa vigente, se exige el respeto a la distribución de los hábitats de interés comunitario en el área correspondiente. En situaciones donde la ejecución del proyecto pueda impactar dichos hábitats, se buscará conservar la mayor extensión posible en sus ubicaciones actuales y compensar el resto en áreas dentro del mismo ámbito o municipio, siempre seleccionando terrenos con características ecológicas similares y garantizando la integridad del hábitat sin fragmentación.

Para la aprobación del plan, en lo que respecta a la superficie de los hábitats, esta no deberá ser inferior a las superficies actuales. Si la compensación se realiza en otras zonas, las superficies donde se establezcan deben ser considerablemente mayores, teniendo en cuenta las pérdidas previsibles al estar fuera de sus áreas de distribución originales. La compensación debe mantener la misma proporción de abundancia que existía en el área de actuación, asegurando una representación suficiente de todos los elementos que componen dichos hábitats.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 14/36	



A continuación se establecen una serie de precauciones adicionales, complementarias a las previamente expuestas, que deben ser tenidas en cuenta para reducir los impactos negativos sobre la fauna y flora, al tiempo que promuevan la subsiguiente convivencia armoniosa, en cualquier proyecto que implique la transformación de áreas vegetadas en entornos urbanos y periurbanos hacia zonas naturales o seminaturales.


Fauna:

- De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre zonas vegetadas, se deberán realizar prospecciones previas para evitar posibles afecciones a la fauna, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.

Si se encontrasen nidos o madrigueras o ejemplares de interés con escasa movilidad, se deberán comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural. Excepcionalmente, en caso de encontrarse algún nido ocupado, se comunicará a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

- Las obras que conlleven una afección directa (tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos, eliminación de maleza, etc) deben evitar coincidir con el periodo reproductor de la fauna (primavera y verano). En la elaboración de un calendario de ejecución se procurará evitar este periodo o bien limitar temporal o espacialmente los trabajos, a fin de no molestar a las especies que estén ya criando al inicio de la obra. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de la actividad reproductora, reducir al mínimo la superficie de servicio e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.
- La planificación y elaboración de redes eléctricas debe ser de la manera menos impactante sobre el medio.
- Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida.
- Se aconseja facilitar la cohabitación con especies como las lechuzas, cernícalos primilla y las especies de hirundínidos (sobre todo golondrinas, vencejos y aviones) que suelen convivir aprovechando ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de nidales en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).
- Para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros invernantes, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 15/36	



- Con el objeto de favorecer la presencia de quirópteros muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura , y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas , se propone la colocación estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

Flora:

- En la zona de actuación está prevista la creación de zonas verdes, para la cual se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las Especies Exóticas Invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”.
- Tal y como refleja el Documento Ambiental, respecto a las zonas verdes, cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial, a través de las vías de contacto con los Agentes de Medio Ambiente y/o Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad para que se adopten las medidas pertinentes.

El documento urbanístico que se someta a aprobación y el documento ambiental deberán incorporar y tener en consideración todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que se establecen en el documento inicial estratégico, en este documento de alcance, así como las que el promotor estime oportunas y se valorarán por el órgano competente en la materia.

4.6.- En relación con los residuos

El 19 de diciembre de 2023 el Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente informe en materia de residuos. En el mismo, que puede consultarse en el anexo II del presente documento de alcance, se detalla lo que sigue.

Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el *artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía*, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos *deberán comunicar*, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, *de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente Plan de Sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio” T.m. Estepona, se produzcan residuos peligrosos, la *empresa encargada de la ejecución de las obras* deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, para el emplazamiento de la obra, conforme a lo establecido en el *Real Decreto 73/2012, de 20 de*



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 16/36	



marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

Producción de Residuos no peligrosos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo. El proyecto de urbanización derivado del presente Instrumento de Planeamiento debe contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25.2. de la ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, dicho artículo en su punto b también obliga a la recogida separada de los biorresiduos domésticos antes del 30 de Junio de 2022 en municipios con más de 5000 habitantes. De esta forma se tienen que establecer las islas o baterías de contenedores que incluyan al menos estas fracciones de separación obligatoria:

- Residuos sólidos urbanos
- Biorresiduos de origen doméstico
- Envases
- Papel
- Vidrio

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNM4VRK8XKQDT	PÁG. 17/36	



producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.


Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones y seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 18/36	



Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse que durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO, con el contenido previsto en el Anexo II.


Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberán aportar un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN.

4.7.- En materia de Costas

En el anexo II de este documento de alcance se incluye copia del informe remitido el 26 de agosto de 2022 por el Departamento de Calidad Hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, donde se detalla lo siguiente:

Una vez analizada la documentación presentada, por parte del Departamento de Calidad Hídrica se ha determinado que la actuación es conforme a la materia competencia de este Departamento, no se desarrolla en



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 19/36	



Zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T), ni su su Zona de Servidumbre aunque sí se desarrolla en la Zona de Influencia del DPM-T definidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Reglamento General de Costas (RD 876/2014, de 10 de octubre).

El documento denominado “BORRADOR DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SURO-O11 “CORTIJO ENMEDIO” DEL PGOU DE ESTEPONA, MÁLAGA” identifica la afección a la Zona de Influencia, y los requisitos que debe cumplirse según el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el *Reglamento General de Costas* respecto a la extensión y régimen de la zona de influencia. Estos son:

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Al respecto del punto a del artículo 59 del Real Decreto 876/2014, el epígrafe el 6.6.2 del citado Borrador establece 1609 plazas de aparcamiento para el Sector a razón de 1 cada 100 m² y de estas un máximo del 50 % (804) se proyectan anejas a la red viaria. Esta red viaria propuesta se materializa en dos ejes estructurantes que articulan el Sector en sentido Este a Oeste, por el que se accede al Sector desde la Autovía del Mediterráneo, y en sentido Norte-Sur el segundo, del que se articulan 2 viarios secundarios que dan acceso a la totalidad de las parcelas.

Dentro de la zona de influencia la sección del Vial-Este-Oeste (RV 1) de 30,00 ms de ancho, reduce el ancho de la mediana con respecto a la RV 2 para poder incluir un carril bici en la acera Sur, resultando una sección de 2,75 ms de acera + 5,00 ms de banda de aparcamiento en batería + 6,00 ms de calzada + 1,75 ms de mediada separadora + 6,00 ms de calzada + 5,00 ms de banda de aparcamientos en batería+ 1,50 ms de carril bici + 2,00 ms de acera.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

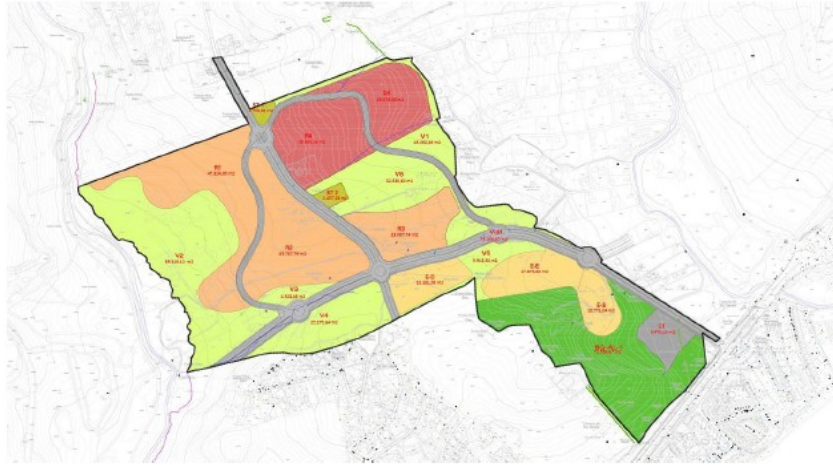
23/01/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT

PÁG. 20/36





SURO-011 "CORTIJO ENMEDIO"							
ORDENANZA	PARCELA	m2s		%	m2t/m2s	m2t	viviendas
USO Y DOMINIO PRIVADO							
Residencial	R1	47.824,05	175.356,12	8,91%	0,8638	41.309,35	438,00
	R2	45.787,79		8,53%	0,8638	39.550,48	421,00
	R3	22.987,74		4,28%	0,8638	19.856,30	210,00
	R4	33.680,16		6,28%	0,8638	29.092,18	309,00
*Reserva de VPO	R5	25.076,38		4,67%	0,8638	21.660,42	231,00
Comercial (C-1)	C1	9.478,16	9.478,16	1,77%	1,0000	9.478,16	
TOTAL PRIVADO		184.834,28	184.834,28	34,45%		160.946,89	1.609,00
USO Y DOMINIO PUBLICO							
Equipamiento Social (ES)	ES	10.773,04	41.550,12	2,01%	1,0000	10.773,04	
Equipamiento Escolar (EE)	EE	17.676,08		3,29%	1,0000	17.676,08	
Equipamiento Deportivo (ED)	ED	13.101,00		2,44%	0,1000	1.310,10	
Sistema Local Areas Libres (ZV)	V1	19.292,26	160.853,18	3,60%			
	V2	69.316,10		12,92%			
	V3	4.523,46		0,84%			
	V4	25.270,64		4,71%			
	V5	9.913,92		1,85%			
	V6	32.536,80		6,06%			
Red Viaria (RV)	RV	72.466,60	72.466,60	13,51%			
Depósito	ST 1	1.793,56	1.793,56	0,33%			
Subestación	ST 2	2.437,23	2.437,23	0,45%			
TOTAL PUBLICO		279.100,69	279.100,69	52,02%			
SG V 1 INSCRITO		72.554,67	72.554,67	13,52%			
TOTAL DEL SECTOR		536.489,64	536.489,64	100,00%	0,30	160.946,89	1.609,00

En cuanto a la densidad de edificación y evitar la formación de pantallas arquitectónicas de conformidad con el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, el citado borrador caracteriza esas exigencias con el siguiente detalle y cuadro, siendo mayoritariamente Servicios Generales los desarrollados en la Zona de Influencia con escasa edificación prevista.

4.8.- En materia de Cambio Climático

Dentro del extensísimo apartado 9 Incidencia en el cambio climático del documento inicial estratégico, el subapartado 9.3 Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo incluye múltiples baterías de medidas cuyo objeto



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 21/36	



final, como se extrae del propio encabezado del subapartado, es reducir la cantidad de gases de efecto invernadero que se emitan como consecuencia de las actuaciones cuya implantación y funcionamiento habilite la aprobación del plan de sectorización que se propone. Sin embargo, la mayor parte de estas medidas adolecen de un cierto grado de ambigüedad o imprecisión que, de no concretarse y desarrollarse con mayor detalle en el estudio ambiental estratégico, haría imposible la exigencia de su implementación y, por consiguiente, convertiría tales disposiciones en inoperativas, quedando reducidas únicamente a una formulación de buenas intenciones.


Así, todas las medidas deberán concretarse y desarrollarse durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, donde el órgano ambiental habrá de pronunciarse acerca de su conveniencia o no. A modo de ejemplos, se menciona “establecer los arroyos como corredor ecológico que comuniquen las zonas verdes del sector con las zonas naturales”, lo que deberá explicarse de manera mucho más extensa, incluyendo ilustraciones cartográficas; del mismo modo se señala que se deberá “reducir el consumo de recursos en las edificaciones utilizando arquitectura bioclimática, utilizando la energía solar para obtener energía, utilizar medidas para reducir el consumo de agua, etc.”, lo que también habrá de explicitarse hasta el punto de que se detalle el número de placas fotovoltaicas – precisando asimismo potencia, capacidad y/o dimensiones de las mismas – que deberá implantarse, como mínimo, por vivienda o por edificación; se habla, por otra parte, de que “se deberá diseñar un carril bici en el sector”, lo que tendrá que hacerse, como se ha expuesto anteriormente, en el estudio ambiental estratégico y no una vez haya finalizado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica donde deben valorarse estas medidas a que alude el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Éstas que se han expuesto son sólo algunas de las muchísimas medidas que deberán concretarse, indicándose para todas ellas quién quedará obligado a responder jurídicamente de su implementación; resulta lógico, a priori, para la mayor parte de ellas, que durante la fase de obras dicha responsabilidad se atribuya al promotor, y durante la fase de funcionamiento, a los titulares de las infraestructuras y actividades que existan en el ámbito del plan de sectorización que se evalúa.

Otras medidas, resultan improcedentes en el marco de un plan de sectorización, por exceder las atribuciones que competen al mismo. Es el caso de, por citar algunos ejemplos, la disposición consistente en “permitir el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción in situ, exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos”; o “buscar el equilibrio entre una compacidad urbana que reduzca las necesidades de desplazamientos y una necesaria ventilación para luchar contra el efecto de isla de calor urbana”. Asimismo, deberán retirarse del estudio ambiental estratégico todas aquellas medidas que no puedan concretarse, o que queden en una mera “recomendación” o “fomento”. Esto es, habrán de figurar, exclusivamente, las disposiciones que puedan formularse de manera concreta y específica hasta el punto de que permitan exigir, jurídicamente, su implementación una vez se desarrollen las actuaciones a que habilite el plan de sectorización que se evalúa mediante el presente procedimiento.

Por otra parte, el artículo 19.2 c) de la antes mencionada ley 8/2018, de 8 de octubre, exige que se lleve a cabo una justificación de la coherencia del instrumento de ordenación urbanística con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. Hágase notar que dos de los puntos esenciales del programa de mitigación de dicho plan son la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero – quedando justificada la coherencia con este aspecto con el cumplimiento de lo expuesto en los párrafos anteriores –, y el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito de actuación. Entre las medidas incorporadas en el subapartado 9.3 del documento inicial estratégico figuran algunas que persiguen esta finalidad, si bien deben reformularse en el estudio ambiental estratégico de manera que se concreten, debiendo



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 22/36	



constar expresamente qué taxones se emplearán para acometer las tareas de forestación del ámbito; en qué número, densidades y distribución se plantará cada especie – lo que deberá figurar también en la cartografía –; así como el programa de riego – como mínimo durante los dos o tres primeros años de las plántulas – y reposición de los pies que se pierdan por cualquier causa – durante toda la fase de funcionamiento de las actuaciones e infraestructuras a que habilite el plan de sectorización. Tendrá que especificarse, finalmente, a quién competirá cada una de las tareas, tanto las consistentes en acometer las plantaciones, como los riegos y reposición de los pies que se perdieren por cualquier causa.

4.9.- Afecciones en materia de patrimonio histórico

En el anexo II de este documento de alcance se incluye copia del informe completo remitido por el Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Deporte, donde se detalla lo siguiente:

Examinada la delimitación del área afectada, de acuerdo con los datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA), los planeamientos urbanísticos municipales vigentes, los catálogos urbanísticos, las cartas arqueológicas y el Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía (MOSAICO), así como otros bienes registrados o documentados en diversas fuentes bibliográficas, guías, inventarios, etc., en el ámbito de la actuación figuran los siguientes bienes catalogados y/o inventariados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico:

Zona de afección e incidencia:

Table with 3 columns: Bien cultural, Grado de Protección, Cautelas y condicionantes de su régimen de tutela. Rows include Cerro Patraina and Entorno de protección de Cero Patraina.

Entorno cercano a la zona de incidencia:

Table with 3 columns: Bien cultural, Grado de Protección, Cautelas y condicionantes de su régimen de tutela. Rows include Loma de la Alberica 3, Loma de la Alberica 1, Loma de la Alberica 2, Guadalobón, Lomo Redondeo 1, Torre Cortijo de Santa María, and Corominas 1.



Footer area containing a QR code, a signature verification URL, and a table with fields for 'FIRMADO POR', 'VERIFICACIÓN', and 'PÁG.'.



Una vez analizada la documentación técnica presentada, se informa, conforme a lo dispuesto por el precepto 10 de la Resolución de 15 de julio de 2008, de la entonces Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico, en relación a la consulta sobre la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 “Cortijo Enmedio” del PGOU de Estepona, de lo siguiente:

El Plan presentado incide sobre el Entorno de Protección del bien cultural denominado Cerro Patraina, con la consideración de Bien de Interés Cultural (BIC) por ministerio de Ley a través de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español al poseer los valores establecidos en el Decreto de 22 de abril de 1949. Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGHPA), con la categoría de Monumento, por la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y con entorno de protección establecido por la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Conforme a lo dispuesto por los citados artículos 29 y 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, se determinan las siguientes medidas cautelares o preventivas que deberán recogerse en el condicionado de la Resolución de Autorización Ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria:

- Será necesario modificar la redacción y contenido del plan, con antelación a su aprobación inicial, en los siguientes términos:
 - Actualizar la delimitación y régimen jurídico del BIC Cerro Patraina y su entorno de protección.
 - Establecer en el plan una ordenación urbanística compatibles con los valores del BIC Cerro Patraina y su entorno de protección, evitando la contaminación visual y perceptiva.
 - Incluir en el plan una regulación urbanística conforme a lo establecido en la legislación vigente. Actualizando con ello el nivel de protección arqueológica.
 - Establecer las medidas preventivas del patrimonio arqueológico indicadas en el informe.
 - Incorporar un informe del arqueólogo municipal de Estepona conforme a lo establecido en el Convenio Europeo para la protección del patrimonio arqueológico (BOE nº 173 de 20/07/2011).
- Aprobado inicialmente el plan, al incidir sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses.

- Será necesario realizar una actividad arqueológica preventiva en la modalidad de control arqueológico de movimientos de tierra en todo proyecto y obra de urbanización en el sector en cumplimiento de la “Resolución de la Delegación Territorial de Cultura de 8 de junio de 2009.”.

El Ayuntamiento de Estepona deberá solicitar, con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se evalúa, el preceptivo informe vinculante en materia de cultura al órgano competente en la materia , y de conformidad con la legislación urbanística vigente.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 24/36	



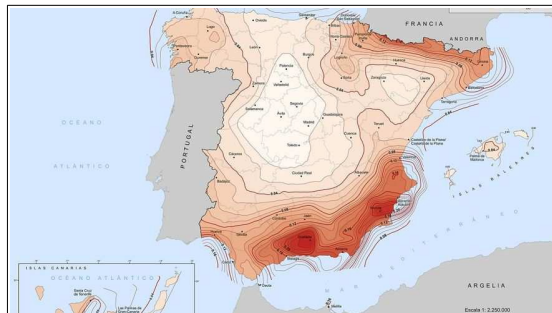
4.10.- Riesgos asociados a procesos naturales

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, recoge en su artículo 22.2 que el informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

Asimismo, ha de considerarse que el ámbito se halla afectado por riesgos sísmicos. Hágase notar, en cualquier caso, que la Estrategia Nacional de Protección Civil, publicada mediante la Orden PCI/488/2019, de 26 de abril, y aprobada por el Consejo de Seguridad Nacional, contempla, entre las actuaciones prioritarias referentes a los riesgos por inundación, el fortalecer la vinculación de la planificación de protección civil en los planes de ordenación del territorio, uso del suelo y desarrollo urbanístico, así como el promover el uso del Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables, identificando los elementos más vulnerables a efectos de protección civil en las áreas de riesgo.

De igual manera, la citada Estrategia Nacional de Protección Civil, al abordar los riesgos sísmicos, establece como actuaciones prioritarias el fortalecer los mecanismos administrativos de control para vigilar el cumplimiento efectivo de los instrumentos preventivos, legales y técnicos sobre prevención en riesgo sísmico, especialmente el cumplimiento de la norma sismorresistente. Asimismo, se ha de fomentar el desarrollo de estudios locales de riesgo sísmico, especialmente en las zonas más propensas a sufrir terremotos y el desarrollo de la planificación local especial ante este riesgo. En el estudio ambiental estratégico a elaborar han de valorarse los potenciales efectos que un seísmo podría entrañar en el ámbito de la actuación, así como las medidas que para mitigarlos sea oportuno proponer.

Mapa de riesgo sísmico de España



Es preciso tener en consideración la sismicidad, esto es, la frecuencia de sismos por unidad de área en una región determinada, y por otra parte, la capacidad de daño o el efecto que sobre las construcciones humanas producen los movimientos del suelo originados por los terremotos, que en cada punto dependerá tanto del movimiento como de la respuesta de las construcciones. La distribución de la capacidad de daño en el espacio y en el tiempo es el riesgo sísmico.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 25/36	



Mapa de peligrosidad sísmica de la provincia de Málaga por municipios
(Diputación Provincial de Málaga)

4.11.- Otros aspectos a considerar en la elaboración del estudio ambiental estratégico

Sin perjuicio de lo establecido en los informes de otros organismos e instituciones, como aspectos relevantes a observar en relación con el contenido del estudio ambiental estratégico y la documentación a aportar, esta Delegación Territorial informa de lo siguiente:


Los objetivos ambientales definidos en el estudio ambiental estratégico se incorporarán entre los objetivos de la memoria justificativa de la ordenación propuesta. Asimismo se completarán con lo establecido en la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana. De igual modo, deberá incorporarse el principio de desarrollo territorial y sostenible, conforme establece el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre. El cumplimiento de los citados objetivos en el documento de planeamiento se justificará adecuadamente.

Para la identificación y valoración de los impactos inducidos por la determinaciones del planeamiento, se recomienda analizar cada una de ellas de manera individual, identificando, describiendo, justificando y valorando cada una con el suficiente grado de detalle y contenido, que permita la evaluación ambiental de cada una. Para ello se tendrá en cuenta la unidad ambiental sobre la que se asienta, incluyendo la descripción de los usos actuales del suelo, análisis detallado de pendientes, erosión, afecciones a la fauna, la flora, al paisaje, a la hidrología superficial y subterránea, los riesgos naturales y, en especial, la compatibilidad con los usos propuestos colindantes. En la valoración de impactos de cada una de ellas se tendrá asimismo en cuenta la valoración del consumo de recursos naturales y afecciones al modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

Las medidas correctoras se enfocarán para las distintas fases de desarrollo del planeamiento, y además se considerarán aquéllas que deban ser tenidas en cuenta por las actividades que se desarrollen en el ámbito, durante la fase de funcionamiento. La incorporación de las medidas correctoras en el documento de planeamiento se hará de manera que se garantice su aplicación, lo que deberá quedar debidamente justificado.

El plan de control y seguimiento del planeamiento se elaborará de manera que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras tanto en fase de ejecución como de funcionamiento. Las medidas previstas se presupuestarán en el estudio económico y financiero, con el suficiente grado de detalle, de manera que se garantice su ejecución.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 26/36	



Junta de Andalucía

Conforme al artículo 38.4 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el documento del planeamiento que se presente a la aprobación inicial, incluyendo el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, deberá someterse a trámite de información pública por un plazo no inferior a 45 días hábiles previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en su sede electrónica y a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el apartado 2.

Para posibilitar la emisión de la declaración ambiental estratégica, tras la aprobación provisional de la modificación del plan, se deberá remitir a este órgano ambiental el expediente completo, incluyendo certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el resultado de la información pública, así como copia de las alegaciones recibidas y las respuestas a las mismas, además del resto de documentación exigida en el artículo 38.5 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de quince meses desde la notificación al promotor del presente documento de alcance.

Este documento de alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

EL DELEGADO TERRITORIAL



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 27/36	

ANEXO I.- SÍNTESIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

OBJETO DEL PLAN


El Plan de Sectorización del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado SURNS O1 “Cortijo Enmedio”, clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona (PGOU), con el objeto de establecer la ordenación estructural y pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUROO11 “Cortijo Enmedio”.

El diseño del Plan de sectorización y ordenación ha tomado como premisas para su diseño el respeto al medio ambiente y la minimización de impactos negativos.

Los objetivos urbanísticos y ambientales del plan de sectorización y ordenación son los siguientes:

- Incluir la ordenación pormenorizada preceptiva del Sector con la finalidad de agilizar la tramitación y poder redactar el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación sin necesidad de tramitar otro instrumento de planeamiento de desarrollo intermedio.
- Cumplimiento de la legislación sectorial concurrente en el ámbito excluyendo los Dominios Públicos y sus Zonas de Servidumbre.
- Realizar una utilización racional y sostenible del suelo.
- Cumplir la reserva mínima de Sistemas Generales y Locales de Áreas Libres, así como la reserva para Sistemas Locales de Equipamientos Públicos.
- Respetar la red viaria estructurante que fija el PGOU de Estepona y garantizar la continuidad del viario y la conexión con el resto de las infraestructuras con los Sectores colindantes.
- Proyectar la red viaria lo más adaptada a la topografía, disminuyendo el nivel de desmontes y terraplenes y por ende el impacto visual y ambiental.
- Favorecer la movilidad no motorizada mediante la disposición de carriles peatonales y un carril bici anejo a la red viaria estructurante Oeste-Este.
- Ajustar la disposición de los Espacios Libres a la realidad ambiental del Suelo en la que se inscribe dándole especial prioridad de la protección al Yacimiento Arqueológico “Cerro Patraina” y los Hábitats de Interés Comunitario que se encuentran agrupados en formaciones de dos familias.
- Concentrar el uso Residencial en la zona Norte del Sector y los Sistemas Locales de Equipamiento en la zona Sur, próximos al acceso y a los Sistemas Generales de Áreas Libres, y coincidentes con los 500 metros de la zona de influencia que regula el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Dar continuidad al Sistema General de Áreas Libres a través de los Sistemas Locales de Áreas Libres, que se proyectan bajo el criterio de establecer un “Cordón Verde” circular perimetral que favorezca el paseo a través de las zonas con especial sensibilidad ambiental y los márgenes de ribera y en las zonas donde se encuentran formaciones de 2 familias de HIC (en base al Estudio y Análisis de HIC adjunto como Anejo).
- Priorizar la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos para la conformación de un medio urbano sostenible ambientalmente.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 28/36	



- Establecer un contenido urbanístico ajustado a las condiciones naturales, topográficas, geomorfológicas, paisajísticas y de localización.
- Reducir y limitar el consumo de recursos naturales (suelo, agua y energía) para realizar un desarrollo más sostenible.
- Incentivar la eficiencia energética de las edificaciones con una serie de medidas correctoras para garantizar su cumplimiento en el futuro proyecto de edificación. La eficiencia energética se consigue mediante el uso de materiales aislantes, dotación a las edificaciones de sistemas de agua sanitaria termosolar, e instalación de tecnologías de ahorro eléctrico básicamente. El ahorro de agua en la edificación se plantea con la implantación de sistemas encaminados a su consecución en griferías y cisternas.
- Cumplir con los objetivos de calidad acústica en el sector.

Con la actuación se va a alterar lo menos posible el hábitat del entorno.

Los terrenos que forman parte del ámbito del SURNS 01 “Cortijo Enmedio”, objeto de la presente Sectorización, se encuentran situados en la zona oriental del municipio de Estepona, al Oeste del casco urbano, próximo al Puerto de Estepona, y colindando en su límite Sur con la Autovía del Mediterráneo A-7, en el tramo comprendido entre los PPKK +151,00 a +152,00 sentido ascendente.

Los terrenos que forman parte del Sector ocupan una superficie de morfología irregular de 536.489,64 m2s.

DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

Alternativas para la sectorización.

De cara a estudiar la mejor opción de “Sectorización” desde el punto de vista ambiental se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Catalogación y Protección del Yacimiento Arqueológico “Cerro Patraina” en la zona Sur del Sector.
- Presencia de Hábitats de Interés Comunitario, en especial los que se encuentran en agrupados en formaciones de dos familias (6310_0 y 5330_2 / 9320_0 y 5330_2 / 9320_0 y 92D0_0).
- Proximidad a la Autovía del Mediterráneo A-7 en relación al cumplimiento del articulado regulado en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Colindancia del Sector con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Zona Inundable del Arroyo de Enmedio y el Rio Guadalobón.
- Características físicas de los terrenos.

Alternativa 0.

La Alternativa 0 consiste en la no tramitación del Plan de Sectorización; es decir, analiza la evolución del ámbito en el caso de que el sector no se desarrolle, provocando esta situación una serie de deficiencias en la zona ya consolidada que rodea al sector debido al déficit de equipamientos y zonas verdes de la zona. La evolución previsible en ausencia del Plan de sectorización y ordenación conlleva un crecimiento urbanístico



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

23/01/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT

PÁG. 29/36





desordenado, no regulado, con un potencial altamente contaminante y carente de servicios, y sin planificación ni previsiones de futuro.

Por otra parte, la ausencia de planeamiento supondría también la imposibilidad de realizar los viales de conexión entre sectores ya ejecutados y en ejecución. Lo que repercutiría muy negativamente en el desarrollo urbano de toda la ciudad.

Alternativas 1 y 2.

Dado que el estudio de Alternativas debe de valorar soluciones técnica y ambientalmente viables las Alternativas se ha realizado una delimitación previa del Sector teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Detraer del total del Sector los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Aguas y Carreteras.
- Clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos inundables del Arroyo de Enmedio, para su uso como “Áreas Libres”, de forma que se pueda dar conectividad a las Áreas Libres perimetrales y con el objeto de proteger los “paseos fluviales” de ribera. (SG-AL-SNUP).
- Clasificar el Yacimiento Cerro Patraina dentro de un Sistema General de Áreas Libres.
- Respetar, en la medida de lo posible, los Hábitats de Interés Comunitario estudiados en el Informe complementario que se adjunta al efecto, y en su defecto compensarlos en superficie dentro del ámbito aplicando criterios de continuidad y conectividad.
- Estimación de una edificabilidad de 0,30 m²/m²s y una densidad de 30 viv/ha.
- Estimación de superficie mínima para la clasificación del Sistema General de Áreas Libres, donde se localizan el Cerro Patraina y dos formaciones de HIC (5330_2 / 9320_0 y 5330_2), que será la más desfavorable del cálculo realizado en base a lo que exige la LOUA y lo que exige el PGOU de Estepona.

Se parte de los siguientes parámetros

- S= 536.489,64 m²s
- ie= 0,30 mt²/m²s
- d= 30 viv/ha.

El artículo 10.1.A)c.1) de la LOUA fija una reserva mínima para dotación de Sistemas Generales de Áreas Libres comprendida entre 5 y 10 m²s por habitante o por cada 40 m²t de uso Residencial.

- SG AL = 5 m²s x 1.609 (viviendas) x 2,4 habitantes = 19.308 m²s
- SG AL = 5 m²s x 0,30 m²t/m²s x 536.489,64 m²s / 40 m²t = 20.118,36 m²s.

El PGOU de Estepona, fija un ratio para el cálculo de los Espacios Libres, en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (PGOU ADP) que es el resultado de dividir la superficie del sistema de Espacios Libres (estimados para la ordenación estructural del PGOU ADP) entre la población estimada en el T.M.(a fecha de tramitación del PGOU ADP), (apartado III.4 de la Memoria/artículo 10 del Anexo a las NNUU).

- Standard ELP = 2.053.414 m² / 228.739 hab. = 8,98 m²/hab
- SG AL = 8,68 m²s x 1.609 (viviendas) x 2,4 habitantes = 33.518,69 m²s
- SG AL = 8,68 m²s x 0,30 m²t/m²s x 536.489,64 m²s / 40 m²t = 34.925,48 m²s.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMz4VRK8XKQDT	PÁG. 30/36	



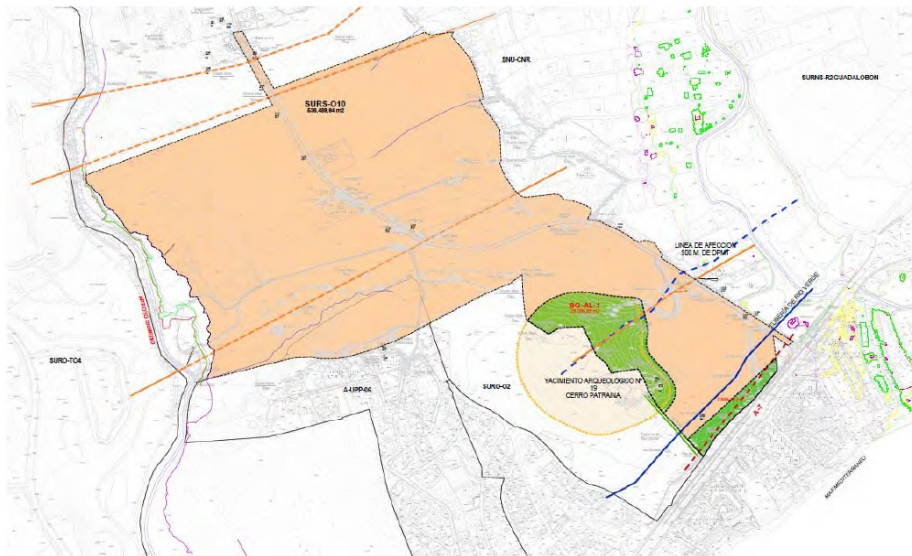
Alternativa 1.

En base al análisis realizado la Alternativa 1 que se propone define 2 Sistemas Generales de Áreas Libres.

Estos Sistema Generales se delimitan en alineación con la legislación sectorial concurrente en el ámbito, dándole prioridad al Yacimiento “Cerro Patraina” y al borde colindante con la Autovía A-7,

- SG-AL-1 (Cerro Patraina) 29.099,88 m2s
- SG-AL-2 (A-7) 7.585,00 m2s

En total la Alternativa 1 reserva un mínimo de 36.684,88 m2s como Sistema General de Áreas Libres, cumpliendo el mínimo exigido por la LOUA y el PGOU de Estepona.



Ordenación Estructural Alternativa 1.

SURO-O10 "CORTIJO DE ENMEDIO SUR"	m2s	VIV/HA	%	m2t/m2s	m2t	viviendas
SURO-O10	499.804,76		93,16%	0,3220	160.946,89	1609
SG-AL-1	29.099,88		5,42%			
SG-AL-2	7.585,00		1,41%			
TOTAL	536.489,64	30,00	100,00%	0,30	160.946,89	1.609

Alternativa 2.

Tras analizar la Alternativa 1 y dada la existencia de 2 familias de Hábitat de Interés Comunitario HIC (5330_2 / 9320_0 y 5330_2) localizados en la zona central del ámbito alrededor del Yacimiento arqueológico “Cerro Patraina”, se opta por clasificar como Sistema General de Áreas Libres un ámbito continuo que representaría el borde Sur del Sector que sería el SG-AL-1 con una superficie de 72.554,67 m2s, el doble del mínimo exigido.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

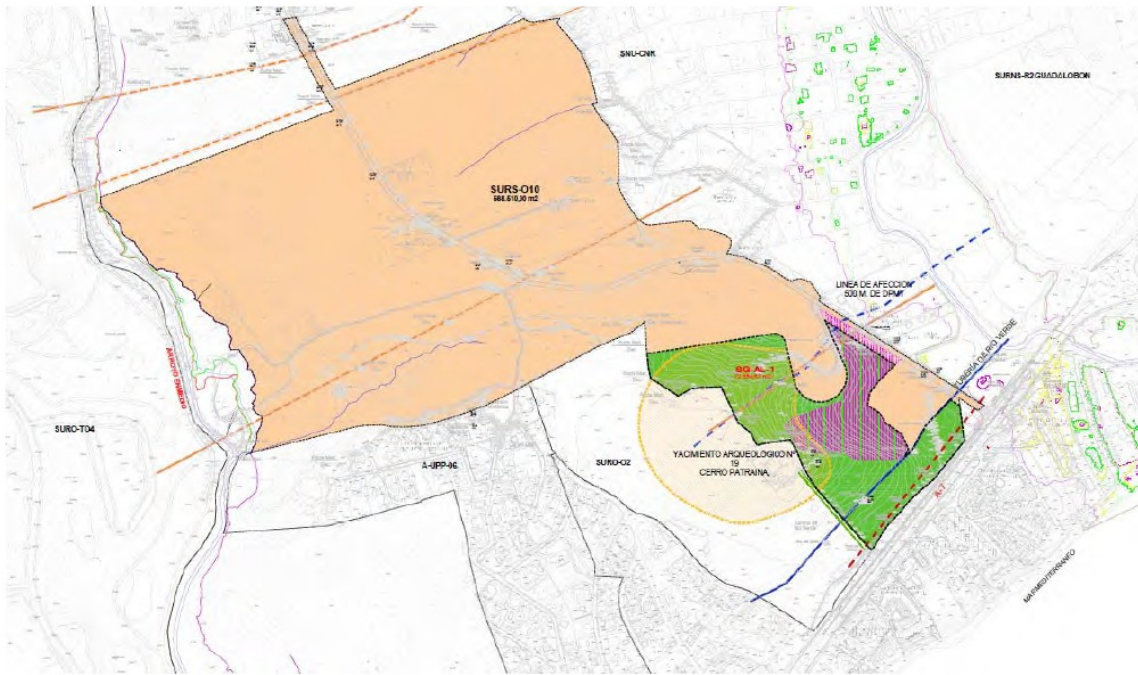
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 31/36





Dado que el PS debe reservar una superficie para la implantación de un Equipamiento Comercial, se mantiene como Urbanizable Ordenado un perímetro al Sur, entre la formación de HIC y la tubería de Río Verde para la localización del mismo, con el objetivo de minimizar los desplazamientos motorizados a través del Sector que se ordena. De esta manera se garantiza que los desplazamientos de habitantes que provengan de Sectores al Oeste o al Este tengan acceso al Equipamiento en el acceso desde la Autovía.

Esta propuesta es la que se presenta como Alternativa 2 o "óptima". A pesar de que la superficie de Áreas Libres se eleva al doble del mínimo exigido por la LOUA y el PGOU de Estepona, al tratarse de un Sistema General incluido en el Sector, que computa a efectos de aprovechamiento, la edificabilidad no se ve mermada.



ordenación estructural Alternativa 2.

SURO-O10 "CORTIJO DE ENMEDIO SUR"	m2s	VIV/HA	%	m2t/m2s	m2t	viviendas
SURO-O10	463.934,97		86,48%	0,3469	160.946,89	1609
SG-AL-1	72.554,67		13,52%			
TOTAL	536.489,64	30,00	100,00%	0,30	160.946,89	1.609

La alternativa elegida tras el análisis de alternativas ha sido la alternativa 2. Esta alternativa es la que es desarrollada en el apartado de alternativas de ordenación pormenorizada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 32/36





Alternativas para la ordenación pormenorizada.

Se han planteado dos alternativas de ordenación pormenorizada y la alternativa cero de no realización del plan de sectorización y ordenación, que ya se ha comentado en el apartado anterior. Las alternativas planteadas son todas técnicas y ambientalmente viables.

Alternativa 0.

La alternativa 0 es la de no desarrollar el Plan de sectorización y ordenación, ya se ha comentado en el apartado anterior.

Alternativa 1.

Al objeto de enfatizar el criterio general de que las alternativas propuestas sean técnica y ambientalmente viables., la red viaria se mantiene invariable y las parcelas para Sistemas Técnicos.

En base a la ordenación estructural propuesta se proyecta la Alternativa 1 siguiendo los criterios:

- Como criterio general se proyectan los usos residenciales al Norte del vial estructurante Este-Oeste y los Equipamientos al Sur del mismo.
- Preservar, en la medida de lo posible los Hábitats de Interés Comunitario, principalmente las formaciones de la Zona Oeste del ámbito (H 6310_0 5330_2).
- Proyección de los Sistemas Locales Áreas Libres bajo el concepto bolsas/parques grandes por zonas que han dispuesto uno al Sur, junto al Sistema General de la ordenación estructural, asociado a los Equipamientos, otro al Noreste, asociado a las viviendas en régimen de protección y un tercero al Sureste, asociado a las viviendas libres.
- Localización de la zona de vivienda libre al Oeste del vial Estructurante Norte-Sur (RV 2), liberando las bolsas de HIC próximas al margen del Arroyo Enmedio y la vivienda protegida en el ámbito Este.
- Disposición de los Equipamientos como bloque de fachada continua al Sur del Vial estructurante Este-Oeste.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

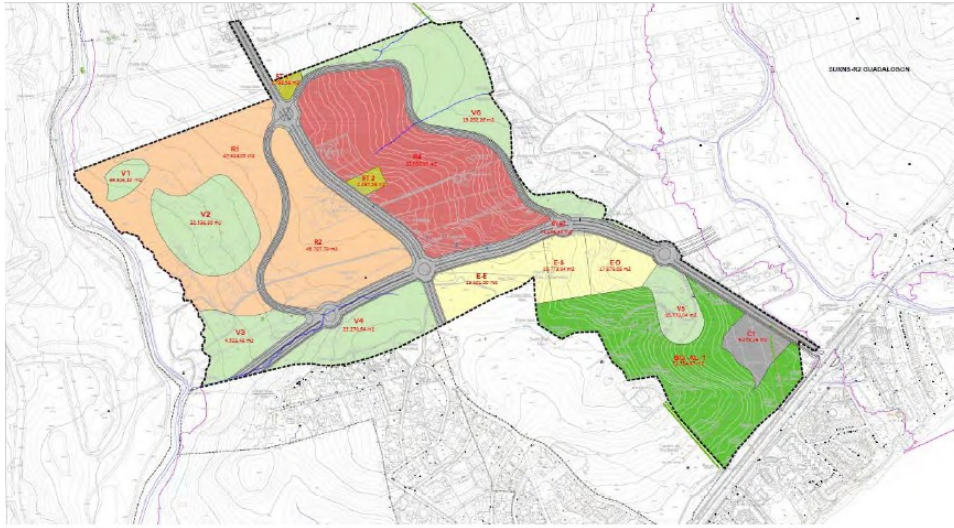
23/01/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT

PÁG. 33/36





SURO-O11 "CORTIJO ENMEDIO"							
ORDENANZA	PARCELA	m2s		%	m2t/m2s	m2t	viviendas
USO Y DOMINIO PRIVADO							
Residencial	R1	65.614,10	115.925,35	12,23%	0,7384	48.449,67	484,00
	R2	50.311,25		9,38%	0,7384	37.150,00	371,00
*Reserva de VPO	R3	89.204,71	89.204,71	16,63%	0,7384	65.869,06	659,00
Comercial (C-1)	C1	9.478,16	9.478,16	1,77%	1,0000	9.478,16	95,00
TOTAL PRIVADO		214.608,22	125.403,51	40,00%		160.946,89	1.609,00
USO Y DOMINIO PUBLICO							
Equipamiento Social (ES)	ES	9.823,48	39.811,52	1,83%	1,0000	9.823,48	
Equipamiento Escolar (EE)	EE	18.685,38		3,48%	1,0000	18.685,38	
Equipamiento Deportivo (ED)	ED	11.302,66		2,11%	0,1000	1.130,27	
Sistema Local Areas Libres (ZV)	V1	4.635,26	132.817,85	0,86%			
	V2	29.406,49		5,48%			
	V3	17.484,31		3,26%			
	V4	25.270,64		4,71%			
	V5	11.652,52		2,17%			
	V6	44.368,63		8,27%			
Red Viaria (RV)	RV	72.466,59	72.466,59	13,51%			
Depósito	ST 1	1.793,56	1.793,56	0,33%			
Subestación	ST 2	2.437,23	2.437,23	0,45%			
TOTAL PUBLICO		249.326,75	249.326,75	46,47%			
SG V 1 INSCRITO		72.554,67	72.554,67	13,52%			
TOTAL DEL SECTOR		536.489,64	447.284,93	100,00%	0,30	160.946,89	1.609,00

Alternativa 1.

Alternativa 2

Tras estudiar la Alternativa 1, se considera tomar una serie de decisiones que suponen la base a los criterios de la ordenación pormenorizada que se propone.

- Como criterio general se propone un modelo de Áreas Libres en continuidad que sea el marco solido donde se proyecten los diferentes usos en contraposición al concepto de la Alternativa 1 que suponen los vacíos resultantes del desarrollo de los usos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

23/01/2025

VERIFICACIÓN

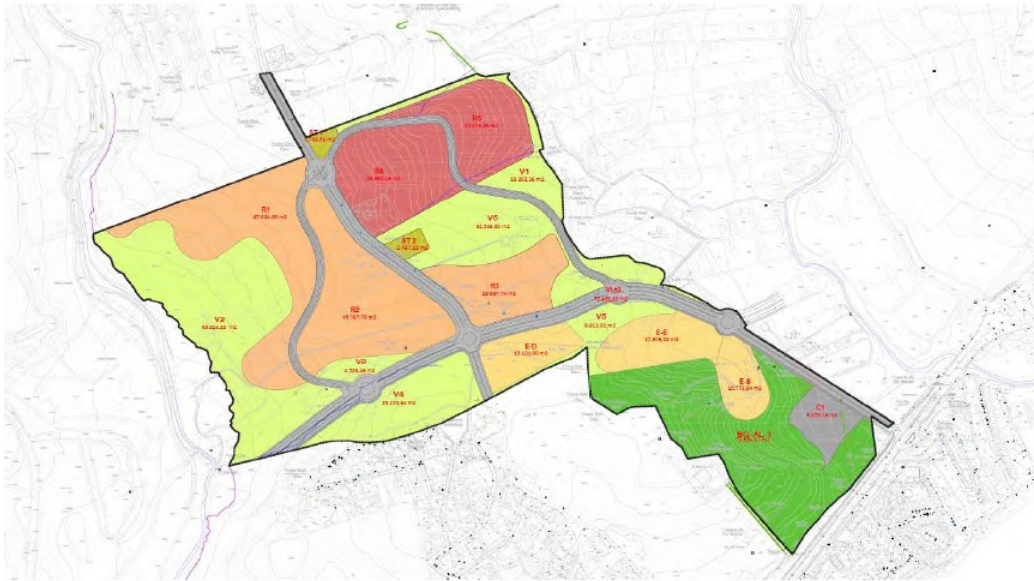
Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT

PÁG. 34/36





- Priorizar la disposición de Áreas Libres en los perímetros del Sector y principalmente en el margen colindante con la Zona Inundable del Arroyo Enmedio al objeto de generar un Parque fluvial.
- Preservar, en la medida de lo posible los Hábitats de Interés Comunitario, principalmente las formaciones de H 631_0+H 5330_2 y de H 9320_0+H 5330_2.
- Concentrar los usos Residenciales en el ámbito Norte y los Equipamientos Públicos al Sur.
- Proyectar los Equipamientos conectados a través de un Sistema Local de Áreas Libres continuo generado de la disposición de zona V-5 y el Sistema General de Áreas Libres.
- Materializar la vivienda en régimen de protección (33% de la edificabilidad de uso residencial) concentrada y agregada en la zona Noreste.



SURO-O11 "CORTIJO ENMEDIO"							
ORDENANZA	PARCELA	m2s		%	m2t/m2s	m2t	viviendas
USO Y DOMINIO PRIVADO							
Residencial	R1	47.824,05	175.356,12	8,91%	0,8638	41.309,35	438,00
	R2	45.787,79		8,53%	0,8638	39.550,48	421,00
	R3	22.987,74		4,28%	0,8638	19.856,30	210,00
	R4	33.680,16		6,28%	0,8638	29.092,18	309,00
	R5	25.076,38		4,67%	0,8638	21.660,42	231,00
*Reserva de VPO							
Comercial (C-1)	C1	9.478,16	9.478,16	1,77%	1,0000	9.478,16	
TOTAL PRIVADO		184.834,28	184.834,28	34,45%		160.946,89	1.609,00
USO Y DOMINIO PUBLICO							
Equipamiento Social (ES)	ES	10.773,04	41.550,12	2,01%	1,0000	10.773,04	
Equipamiento Escolar (EE)	EE	17.676,08		3,29%	1,0000	17.676,08	
Equipamiento Deportivo (ED)	ED	13.101,00		2,44%	0,1000	1.310,10	
Sistema Local Areas Libres (ZV)	V1	19.292,26	160.853,18	3,60%			
	V2	69.316,10		12,92%			
	V3	4.523,46		0,84%			
	V4	25.270,64		4,71%			
	V5	9.913,92		1,85%			
	V6	32.536,80		6,06%			
Red Viaria (RV)	RV	72.466,60	72.466,60	13,51%			
Depósito	ST 1	1.793,56	1.793,56	0,33%			
Subestación	ST 2	2.437,23	2.437,23	0,45%			
TOTAL PUBLICO		279.100,69	279.100,69	52,02%			
SG V 1 INSCRITO		72.554,67	72.554,67	13,52%			
TOTAL DEL SECTOR		536.489,64	536.489,64	100,00%	0,30	160.946,89	1.609,00

ordenación pormenorizada propuesta (Alternativa 2).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 35/36





Junta de Andalucía

ANEXO II

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9DTY9E7TSQTNMZ4VRK8XKQDT	PÁG. 36/36



COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: MA-72157 (DPH/PLM/JDR/tpa) SPA/DPA/RMF/329/2021
(EA/MA/76/21)

Fecha: Fecha firma electrónica

Asunto: EAE ORDINARIA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
ORDENADO SURO-011 "CORTIJO ENMEDIO" DEL PGOU, T.M. ESTEPONA

Remitente: SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe en materia de la competencia de este organismo, sirva a los efectos oportunos.

El Jefe de Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm5AWK87ESE92W3CRSA5WBF8E8X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Ref SPA: SPA/DPA/RMF/320/2021 (EA/MA/68/21)

N/Ref: MA-72157

Asunto: EAE ORDINARIA PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SURO-011 "CORTIJO ENMEDIO" DEL PGOU, T.M. ESTEPONA

DATOS

Fecha registro entrada: 22 de Junio de 2022 N° registro: ---
Petionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Estepona
Provincia: Málaga
Cauce: Arroyo de Enmedio y Rio Guadalobón
Coords. UTM (ETRS89): X: 303528 Y: 4032682

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 22 de junio de 2022, se recibe comunicación interior del Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión de informe sobre los aspectos competencia en materia de Aguas en procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 "Cortijo Enmedio" del PGOU de Estepona, de acuerdo con lo establecido en el art. 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

OBJETO DE ESTUDIO

Los objetivos del plan de sectorización son:

Incluir la ordenación pormenorizada preceptiva del Sector con la finalidad de agilizar la tramitación y poder redactar el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación sin necesidad de tramitar otro instrumento de planeamiento de desarrollo intermedio, cumpliendo con la legislación sectorial vigente, estableciendo las soluciones mas eficientes desde el punto de vista medioambiental, cumpliendo los objetivos ambientales. En el ámbito de la protección del dominio público hidráulico se tendrá en cuenta los factores que y características que se derivan de la colindancia del Sector con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Zona Inundable del Arroyo de Enmedio y del Rio Guadalobón.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 1/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFESTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



LOCALIZACIÓN

Los terrenos que forman parte del ámbito del SURNS 01 “Cortijo Enmedio”, objeto de la presente Sectorización, se encuentran situados en la zona oriental del municipio de Estepona, al Oeste del casco urbano, próximo al Puerto de Estepona, y colindando en su límite Sur con la Autovía del Mediterráneo A-7 en el tramo comprendido entre los PPKK +151,00 a +152,00 sentido ascendente.



Los terrenos que forman parte del Sector ocupan una superficie de 536.489,64 m²s.

Alternativas Propuestas

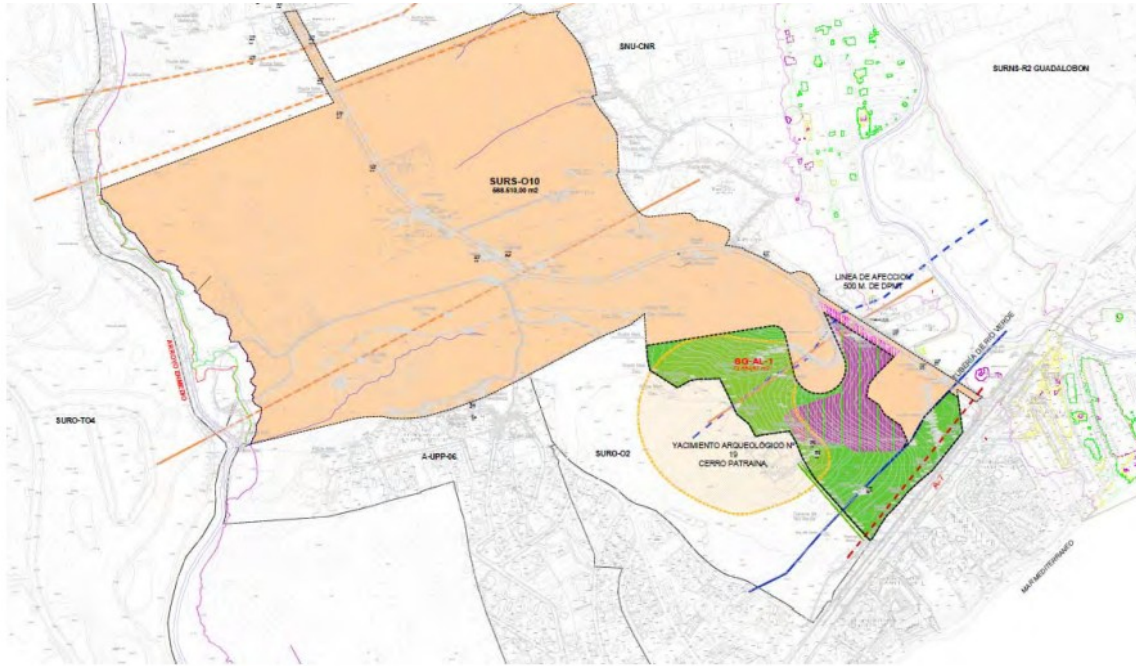
Alternativa n.º 0: Esta alternativa parte de mantener la situación actual y los efectos ambientales que esta situación puede provocar, pues consiste en la no tramitación del plan de sectorización.

Alternativa n.º 1: Propone dos 2 Sistemas Generales de Áreas Libres.

Alternativa n.º 2: Tras analizar la Alternativa 1 y dada la existencia de 2 familias de Hábitat de Interés Comunitario HIC (5330_2/9320 y 5330₂) localizados en la zona central del ámbito alrededor del Yacimiento arqueológico “Cerro Patraina”, se opta por clasificar como Sistema General de Áreas Libres un ámbito continuo que representaría el borde Sur del Sector que sería el SG-AL-1 con una superficie de 72.554,67 m²s, el doble del mínimo exigido. Dado que el PS debe reservar una superficie para la implantación de un Equipamiento comercial, y se mantiene como urbanizable ordenado un perímetro al Sur.

Se selecciona la alternativa n.º 2 como la mas adecuada y ambientalmente más sostenible.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 2/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFEVSTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ordenación estructural Alternativa 2.

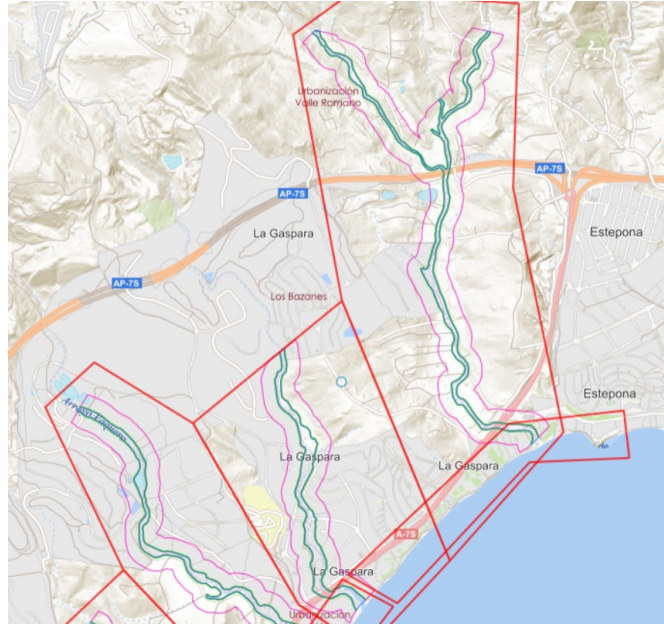
SURO-010 "CORTIJO DE ENMEDIO SUR"	m2s	VIV/HA	%	m2t/m2s	m2t	viviendas
SURO-010	463.934,97		86,48%	0,3469	160.946,89	1609
SG-AL-1	72.554,67		13,52%			
TOTAL	536.489,64	30,00	100,00%	0,30	160.946,89	1.609



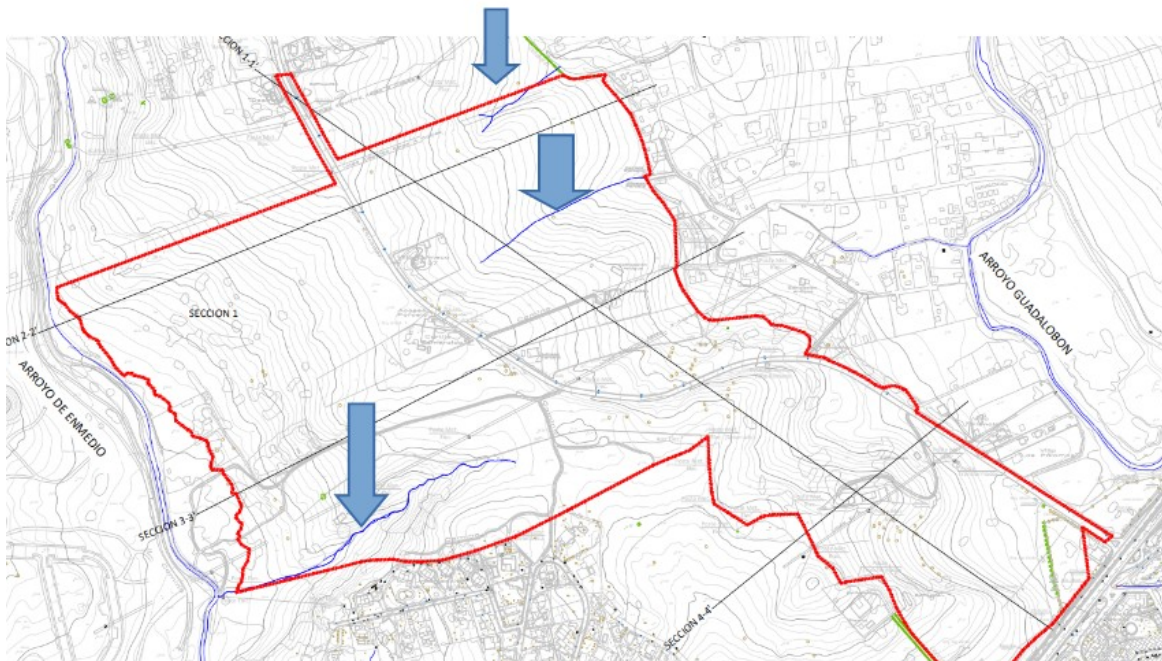
Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección adyacentes.

Red hidrográfica.

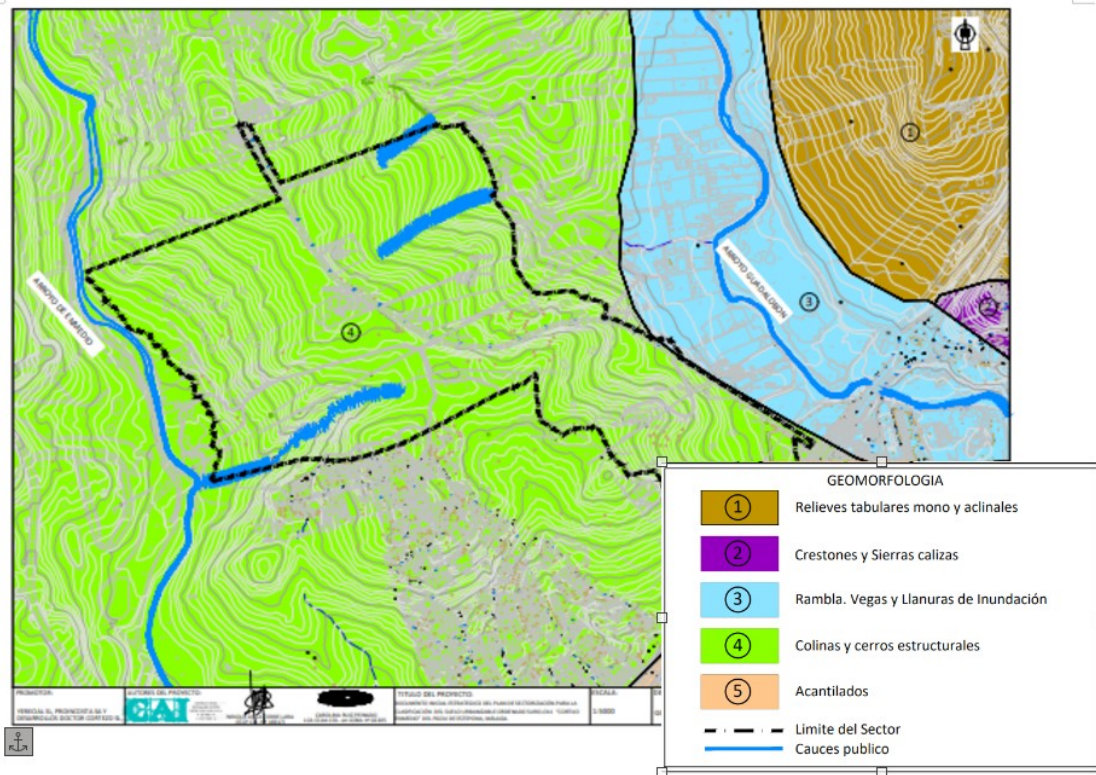
El sector objeto del plan se halla condicionado por la cercanía de dos masas de aguas superficiales: el Arroyo Enmedio y Río Guadalobón, por tanto se requiere quede perfectamente delimitado la zona de dominio público hidráulico y sus zonas de protección.



Asimismo, se distinguen otros cursos superficiales menores, que se consideran cauces públicos:



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 4/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFEVSTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas. El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, por definición, comprenden áreas que carecen de un uso urbanístico efectivo y que precisan preservar sus características naturales.

Las zonas de policía, independientemente de su clasificación urbanística, que corresponderá a la autoridad competente en ordenación del territorio y planificación urbanística, presentan las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa de aguas vigente.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

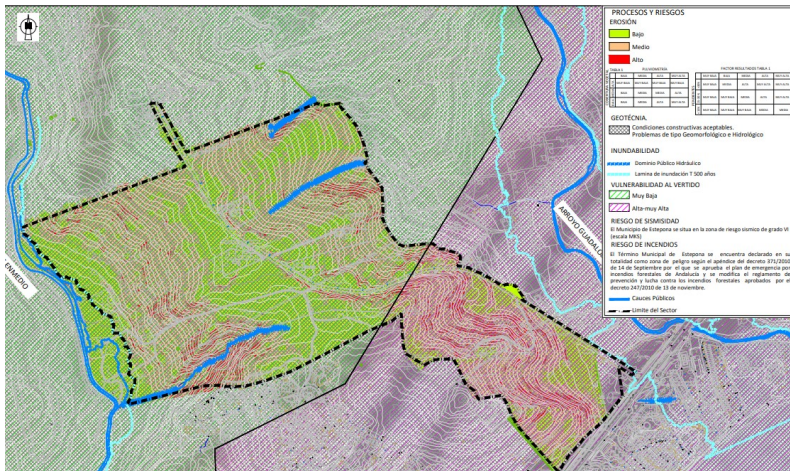


También se debe tener en consideración que la zona se puede ver afectada por sucesos de inundabilidad.

Se entiende por zonas inundables los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.



Red de Información Ambiental de Andalucía	
CONITORNO DE LA ARPSI	
CÓDIGO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA	ES060
DEMARCAIÓN HIDROGRÁFICA	D.H. Cuencas Mediterráneas Andaluzas
ZONA DE LA ARPSI	Arpsí Costa Del Sol Occidental
CÓDIGO DE LA ARPSI	ES060_ARPS_0010
NOMBRE DE LA ARPSI	Arroyo Vaquero
SUPERFICIE DE ÁMBITO DE LA ARPSI	2452270.63123



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFEVSTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

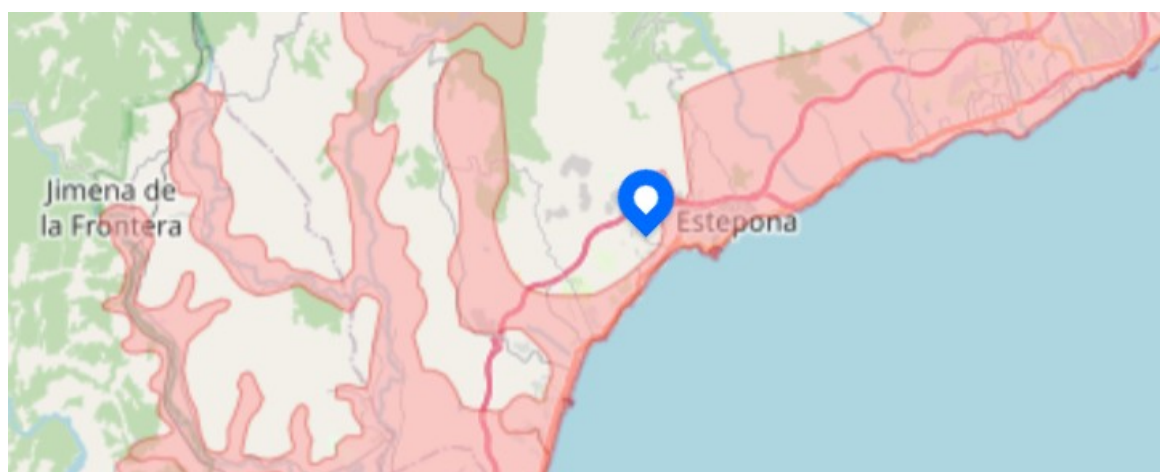


En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Se aporta Estudio Hidráulico del río Guardalobo en Sector SURNS-01 “Cortijo de Enmedio, TA Estepona, que requiere de autorización administrativa, constan antecedentes que deberán ser puestos en valor, pero dado el tiempo transcurrido y las posibles modificaciones se debe revisar de nuevo el estudio aportado. (MA-39996).

Masas de aguas subterráneas.

La masa de aguas subterránea mas cercana reconocida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas primer ciclo (2009-2015) actualmente en vigor, la denominada Marbella - Estepona con código n.º ES060MSBT060.040 encontrándose con un Estado Global en “Mal estado”, véase la siguiente imagen:



El artículo 6 de la *Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía* establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 7/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFEVSTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, comprensivas tanto para la fase de construcción, como para la fase de funcionamiento.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

medidas que atienden las fases de prevención, protección, preparación y recuperación y revisión tras las inundaciones.

Los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las Demarcaciones Internas de Andalucía fueron aprobados por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 20 de octubre de 2015 y por el Consejo de Ministros el 15 de enero de 2016, mediante Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

El principal impacto que se observa vendría dado por el aumento del consumo hídrico, con motivo del aumento del área residencial, por lo que el municipio deberá contar previamente con los recursos necesarios para satisfacer estas demandas. Se indica en el documento ambiental que:

Se prevé la conexión de abastecimiento a las conducciones principales de abastecimiento a la costa del sol de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental que discurren en paralelo a la Autovía del Mediterráneo A-7. Desde la conexión exterior a la red general de abastecimiento, se distribuye el agua mediante una tubería de impulsión hasta un depósito situado al Norte del Sector anexo al viario estructurante.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 8/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFEVSTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- a) *El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.*
- b) *El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.”*

Asimismo, el artículo 52 del *Texto Refundido de la Ley de Aguas*, establece que: “El Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.”

En cuanto a la utilización de aguas regeneradas y/o sobre aprovechamiento de las aguas pluviales para la utilización en el riego de zonas verdes, deberá contar con la oportuna autorización o concesión administrativa.

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el artículo 13.1 de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- c) *El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.*

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFESTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- d) *La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.*
- f) *El control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.”*

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del instituto de Estadística de Andalucía.

Debe tenerse en cuenta que los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos, tal y como dispone el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el *Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía*, mientras que los vertidos de aguas residuales, que no vayan a la red municipal si la requieren.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º:1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Si resultase necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las **medidas de defensa propuestas**, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Vía Intenso Desagüe y para graves daños según el artículo 9.2 RDPH.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFEVSTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de DPH.

Concluir que la ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico

En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Cía Intenso Desagüe resultado de la aplicación de dichas medidas sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

El Jefe de Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	05/10/2022	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmG9ZLZ5HSD9SHEDMBPNVFEVSTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: SGMN_2022_MA_0283
Su ref N°: SPA/DPA/RMF/329/2021 (EA/MA/76/21)

Asunto. Plan de sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio”
T.m. Estepona

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Adjunto se remite informe técnico del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad , siendo este el que podría determinar alguna afección relacionada con su expediente.

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL,

C/ Hilera 17 1ª planta
Telf.: 670 94 88 94 – 951 77 70 08
Correo-e: Fax.: 951 03 82 50



	FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE	04/06/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA97C2X6H46LW373QL994VXYA3N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Nº: SGM/DGB/ 02INF121-22

SGMN_2022_MA-0283

SPA/DPA/EBF/329/2021 (EA/MA/76/21)

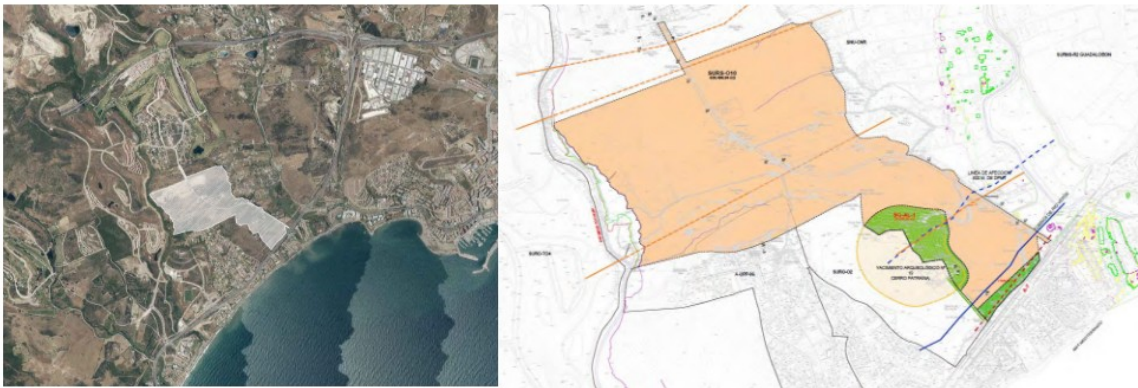
Asunto: Solicitud de informe sobre Plan de sectorización SURO-011 "Cortijo Enmedio", t.m. Estepona

Remitente: Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad

Destinatario: Servicio de Gestión del Medio Natural

Pronunciamiento del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad a petición de informe sobre solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 "Cortijo Enmedio" del PGOU de Estepona.

SURO-011 "Cortijo Enmedio"



INTRODUCCIÓN:

El Plan de Sectorización del área de Suelo Urbanizable No Sectorizado SURNS 01 "Cortijo Enmedio", conforme al PGOU de Estepona, busca ordenar el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SURO011 "Cortijo Enmedio". Los principales promotores son NEINOR HOMES y PROINCOSTA S.A, representando a los propietarios mayoritarios. La iniciativa se sustenta en la LOUA. Los terrenos del SURNS 01 están en Estepona, al oeste del casco urbano, cerca del Puerto, y colindan al sur con la Autovía del Mediterráneo A-7. Los terrenos del sector tienen una superficie irregular de 536,489.64 m² (53,65 Ha).

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN:

Agilizar la tramitación del Proyecto de Urbanización y Reparcelación sin necesidad de otros instrumentos de planeamiento. El plan busca cumplir con la legislación sectorial, especialmente en lo que respecta a los Dominios Públicos y sus Zonas de Servidumbre. Además, se orienta a utilizar el suelo de forma racional y sostenible, reservando áreas libres y destinando espacios para equipamientos públicos. Asimismo, se pretende preservar la integridad de la red viaria estructurante establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona.



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	29/05/2024	PÁGINA 1/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm3RAEUMKG8E3JKYT2ZR3QLHS9J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



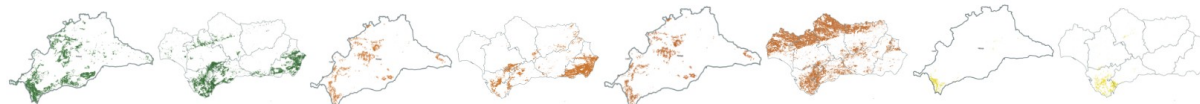
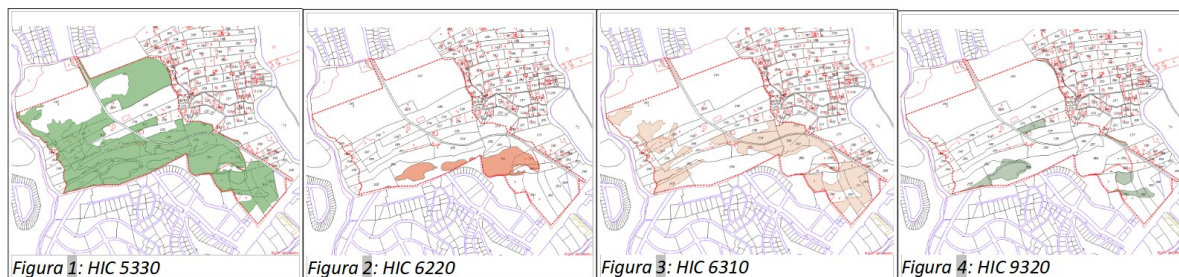
En lo que respecta a la preservación del medio ambiente, el propósito es dar prioridad a la protección de los Hábitats de Interés Comunitario. Con este fin, se implementará un "Cordón Verde" destinado a resguardar áreas sensibles y márgenes ribereños.

ANÁLISIS DE AFECCIONES

- Se ha realizado una revisión exhaustiva del ámbito del SURO-011, considerando la distribución de los Hábitats de Interés Comunitario de acuerdo con la información oficial actualizada proporcionada por la IRHICA en su publicación de 2023, el cual abarca una extensión de 53,65 hectáreas. Durante este proceso, se identificaron cuatro hábitats de interés comunitario que cubren prácticamente la totalidad de la parcela (entorno al 85%). El tipo más predominante es el Cod. HIC5330_2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion), con una superficie de 45,31 hectáreas. Esto constituye la mayor proporción relativa, ya que se superpone con otros hábitats presentes en la zona, con un porcentaje de cobertura variable. Las formaciones herbáceas se representan en dos tipos, siempre asociadas a las arbustadas. El primero corresponde a las gramíneas subestépicas en el subtipo código EU 6220_0 Pastizales anuales mediterráneos, neutro-basófilos y termo-xerofíticos (Trachynietalia distachyae), con un porcentaje del 10 %, distribuido principalmente entre las parcelas catastrales 254, 258 y 259. El segundo tipo corresponde a las dehesas, en particular las asociadas a las quercíneas COD6310_0 Dehesas perennifolias de Quercus spp., ocupando más de 18 hectáreas y siendo abundantes en el sureste del sector. Por último, con menor representación, se encuentra el acebuchal (HIC 9320_0), que coincide igualmente con las arbustadas y, en menor medida, con las dehesas en una triple alianza. El cuadro y las figuras adjuntas desglosan las extensiones de cada tipo de hábitat de interés comunitario, así como su representación y el porcentaje que representaría su pérdida a nivel provincial y regional.

Superficie total del SURO11 son 53,65 Ha

	Has en el SURO-011	% HIC en SURO-011	HIC prov. Has.	Representación provincial en ‰	HIC Andalucía Has.	Representación regional en ‰
HIC 5330_2	45.3069	84,45%	76107	0,6	303549	0,15
HIC 6220_0	5.7580	10,73%	24807	0,23	279438	0,02
HIC 6310_0	18.3619	34,22%	49025	0,37	1100202	0,02
HIC 9320_0	4.7078	8,77%	3110	1,51	19174.5	0,25



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		29/05/2024	PÁGINA 2/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jm3RAEUMKG8E3JKYT2ZR3QLHS9J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



- En lo concerniente a la **flora protegida y de interés** (FAME), se ha llevado a cabo una verificación mediante el sistema de información geográfica REDIAM, el cual proporciona apoyo para la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a una escala de detalle con información actualizada. Tras este análisis, no se han encontrado registros dentro del perímetro del SURO-011 "Cortijo Enmedio". Igualmente, no se ha encontrado resultados positivos de la revisión del catálogo de árboles y arboledas singulares.
- Respecto a la **fauna amenazada y protegida**, el ámbito no se encuentra asociado a ningún taxón de fauna de carácter protegido que residan o aparezcan permanentemente dentro de los límites del sector.
- Según consulta realizada en el "Inventario Andaluz de **Georrecursos**. Año 2011" para la provincia de Málaga, no se han encontrado en la localización.

Se hace notar que la revisión de la información ambiental existente sobre flora de interés y, especialmente, de fauna amenazada para un área específica no asegura completamente la ausencia fortuita de alguna especie incluida en los listados y catálogos de especies amenazadas. Por esta razón, y con el propósito de evitar perturbaciones a la flora y fauna en general, se requiere prudencia, lo que motiva la elaboración de una serie de recomendaciones fundamentales para minimizar los impactos en la biota.

CONCLUSIONES:

En lo que respecta a los **hábitats de interés comunitario**, la normativa vigente establece en el artículo 46.3 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, que las autoridades competentes, en el marco de los procedimientos contemplados en la legislación de evaluación ambiental, deben tomar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de dichos hábitats, así como las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, siempre que dichos fenómenos tengan un efecto significativo en el estado de conservación de los hábitats y especies mencionados.

Asimismo, el artículo 54.1 de la misma ley establece que la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas, dentro de sus respectivas competencias, deben adoptar medidas para garantizar la conservación de la biodiversidad en estado silvestre, priorizando la preservación de los hábitats y estableciendo regímenes de protección específicos para aquellas especies cuya situación lo requiera.

Es importante destacar que entre las responsabilidades de las Administraciones Públicas se encuentra la integración de políticas de protección de la biodiversidad y la prevención de la fragmentación de hábitats, así como el mantenimiento y, en su caso, la restauración de la integridad de los ecosistemas, tal como se establece en el artículo 5-2ºf) de la Ley 33/2015.

Conforme a la normativa vigente, se exige el respeto a la distribución de los hábitats de interés comunitario en el área correspondiente. En situaciones donde la ejecución del proyecto pueda impactar dichos hábitats, se buscará conservar la mayor extensión posible en sus ubicaciones actuales y compensar el resto en áreas dentro del mismo ámbito o municipio, siempre seleccionando terrenos con características ecológicas similares y garantizando la integridad del hábitat sin fragmentación.

Para la aprobación del plan, en lo que respecta a la superficie de los hábitats, esta no deberá ser inferior a las superficies actuales. Si la compensación se realiza en otras zonas, las superficies donde se establezcan deben ser considerablemente mayores, teniendo en cuenta las pérdidas previsibles al estar fuera de sus

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	29/05/2024	PÁGINA 3/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm3RAEUMKG8E3JKYT2ZR3QLHS9J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



áreas de distribución originales. La compensación debe mantener la misma proporción de abundancia que existía en el área de actuación, asegurando una representación suficiente de todos los elementos que componen dichos hábitats.

A continuación se establecen una serie de precauciones adicionales, complementarias a las previamente expuestas, que deben ser tenidas en cuenta para reducir los impactos negativos sobre la fauna y flora, al tiempo que promuevan la subsiguiente convivencia armoniosa, en cualquier proyecto que implique la transformación de áreas vegetadas en entornos urbanos y periurbanos hacia zonas naturales o seminaturales.

Fauna:

- De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre zonas vegetadas, se deberán realizar **prospecciones previas** para evitar posibles afecciones a la fauna, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.
Si se encontrasen nidos o madrigueras o ejemplares de interés con escasa movilidad, se deberán comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural. Excepcionalmente, en caso de encontrarse algún nido ocupado, se solicitará autorización para cambiarlo de ubicación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.
- Las obras que conlleven una **afección directa** (tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos, eliminación de maleza, etc) deben evitar coincidir con el periodo reproductor de la fauna (primavera y verano). En la elaboración de un calendario de ejecución se procurará evitar este periodo o bien limitar temporal o espacialmente los trabajos, a fin de no molestar a las especies que estén ya criando al inicio de la obra. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de la actividad reproductora, reducir al mínimo la superficie de servicio e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.
- La planificación y elaboración de **redes eléctricas** debe ser de la manera menos impactante sobre el medio.
- Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de **saneamiento o de almacenamiento de aguas**, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida.
- Se aconseja facilitar **la cohabitación** con especies como las lechuzas, cernícalos primilla y las especies de hirundínidos (sobre todo golondrinas, vencejos y aviones) que suelen convivir aprovechando ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de nidadas en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).
- Para favorecer la alimentación de los **pájaros frugívoros invernantes**, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		29/05/2024	PÁGINA 4/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jm3RAEUMKG8E3JKYT2ZR3QLHS9J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



- Con el objeto de favorecer la presencia de **quirópteros** muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura y hacer más llevaderas las noches de verano en las ciudades, y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

Flora:

- En la zona de actuación está prevista la creación de zonas verdes, para la cual se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las Especies Exóticas Invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”.
- Tal y como refleja el Documento Ambiental, respecto a las zonas verdes, cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

En caso de encontrar especies de **fauna o flora amenazada no previstas** en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial, a través de las vías de contacto con los Agentes de Medio Ambiente y/o Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad para que se adopten las medidas pertinentes.

DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

El Jefe del Departamento

Rafael Ramos López

El Técnico del Departamento

Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	29/05/2024	PÁGINA 5/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm3RAEUMKG8E3JKYT2ZR3QLHS9J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/329/2021 EA/MA/76/21

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan de Sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio”

T.M. Estepona

.Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la actuación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	25/01/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm993YJ3JYTJNRMYPHWEAMM77JBM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL
Delegación Territorial de Málaga

COMUNICACIÓN INTERIOR

Ref.: SPA/DCH/FAG VARIOS/22/MA/0033

Fecha: Pie de firma

Su ref.: DPA/RMF/329/2021; EA/MA/76/21

Asunto: Plan de sectorización SURO-011 "Cortijo Enmedio"

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA

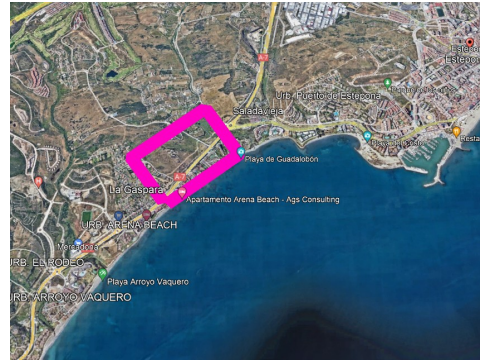
Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud sobre la actuación con número de expediente arriba indicado incluida en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se emite el Informe sobre la documentación técnica aportada en lo concerniente a contaminación hídrica.

Una vez analizada la documentación presentada, por parte del Departamento de Calidad Hídrica se ha determinado que la actuación es conforme a la materia competencia de este Departamento, no se desarrolla en Zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T), ni su su Zona de Servidumbre aunque sí se desarrolla en la Zona de Influencia del DPM-T definidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Reglamento General de Costas (RD 876/2014, de 10 de octubre).



Zona de Actuación



Zona de influencia del DPM-T

El documento denominado "BORRADOR DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SURO-O11 "CORTIJO ENMEDIO" DEL PGOU DE ESTEPONA, MÁLAGA" identifica la afección a la Zona de Influencia, y los requisitos que debe cumplirse según el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas respecto a la extensión y régimen de la zona de influencia. Estos son:

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

Avd. de la Aurora, 47. Edif. Servicios Múltiples, Planta 14. 29071 Málaga
Teléf.: 670948894. Fax 951917297.



	FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA	26/08/2022	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJAZVJSG2WFAVH96ZVU4C53VE9XJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

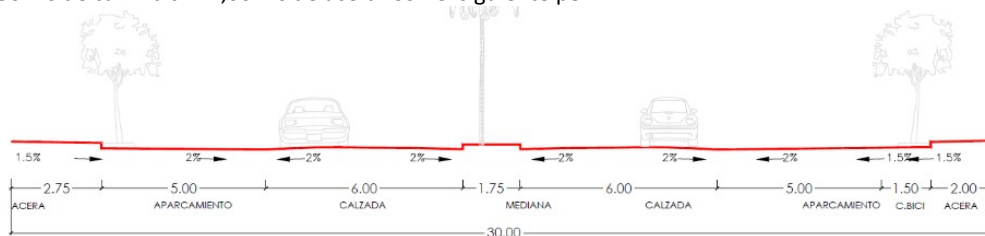
b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Al respecto del punto a del artículo 59 del Real Decreto 876/2014, el epígrafe el 6.6.2 del citado Borrador establece 1609 plazas de aparcamiento para el Sector a razón de 1 cada 100 m² y de estas un máximo del 50 % (804) se proyectan anejas a la red viaria. Esta red viaria propuesta se materializa en dos ejes estructurantes que articulan el Sector en sentido Este a Oeste, por el que se accede al Sector desde la Autovía del Mediterráneo, y en sentido Norte-Sur el segundo, del que se articulan 2 viarios secundarios que dan acceso a la totalidad de las parcelas.

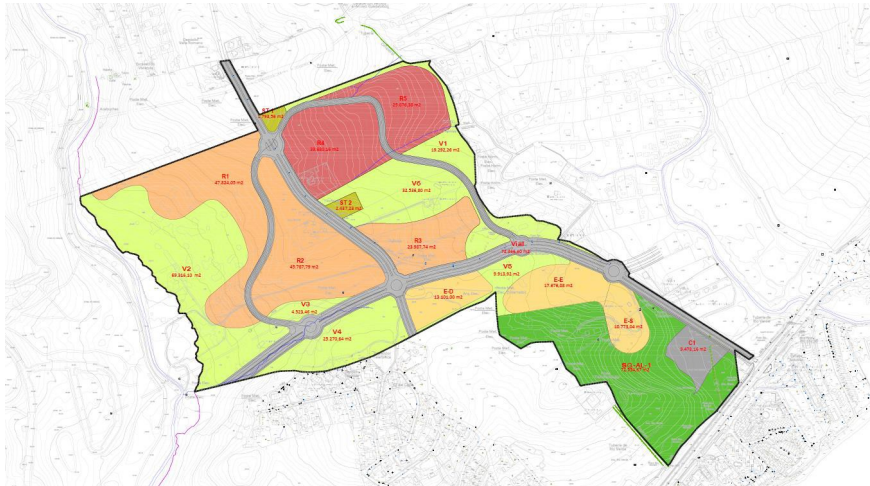
Dentro de la zona de influencia la sección del Vial-Este-Oeste (RV 1) de 30,00 ms de ancho, reduce el ancho de la mediana con respecto a la RV 2 para poder incluir un carril bici en la acera Sur, resultando una sección de 2,75 ms de acera + 5,00 ms de banda de aparcamiento en batería + 6,00 ms de calzada + 1,75 ms de mediada separadora + 6,00 ms de calzada + 5,00 ms de banda de aparcamientos en batería + 1,50 ms de carril bici + 2,00 ms de acera. Con el siguiente perfil



En cuanto a la densidad de edificación y evitar la formación de pantallas arquitectónicas de conformidad con el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, el citado borrador caracteriza esas exigencias con el siguiente detalle y cuadro, siendo mayoritariamente Servicios Generales los desarrollados en la Zona de Influencia con escasa edificación prevista.




FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA		26/08/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJAZVJSG2WFAVH96ZVU4C53VE9XJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



SURO-011 "CORTIJO ENMEDIO"							
ORDENANZA	PARCELA	m2s		%	m2t/m2s	m2t	viviendas
USO Y DOMINIO PRIVADO							
Residencial	R1	47.824,05	175.356,12	8,91%	0,8638	41.309,35	438,00
	R2	45.787,79		8,53%	0,8638	39.550,48	421,00
	R3	22.987,74		4,28%	0,8638	19.856,30	210,00
*Reserva de VPO	R4	33.680,16		6,28%	0,8638	29.092,18	309,00
	R5	25.076,38		4,67%	0,8638	21.660,42	231,00
Comercial (C-1)	C1	9.478,16	9.478,16	1,77%	1,0000	9.478,16	
TOTAL PRIVADO		184.834,28	184.834,28	34,45%		160.946,89	1.609,00
USO Y DOMINIO PUBLICO							
Equipamiento Social (ES)	ES	10.773,04	41.550,12	2,01%	1,0000	10.773,04	
Equipamiento Escolar (EE)	EE	17.676,08		3,29%	1,0000	17.676,08	
Equipamiento Deportivo (ED)	ED	13.101,00		2,44%	0,1000	1.310,10	
Sistema Local Areas Libres (ZV)	V1	19.292,26	160.853,18	3,60%			
	V2	69.316,10		12,92%			
	V3	4.523,46		0,84%			
	V4	25.270,64		4,71%			
	V5	9.913,92		1,85%			
	V6	32.536,80		6,06%			
Red Viaria (RV)	RV	72.466,60	72.466,60	13,51%			
Depósito	ST 1	1.793,56	1.793,56	0,33%			
Subestación	ST 2	2.437,23	2.437,23	0,45%			
TOTAL PUBLICO		279.100,69	279.100,69	52,02%			
SG V 1 INSCRITO		72.554,67	72.554,67	13,52%			
TOTAL DEL SECTOR		536.489,64	536.489,64	100,00%	0,30	160.946,89	1.609,00

EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA

Avd. de la Aurora, 47. Edif. Servicios Múltiples, Planta 14. 29071 Málaga
Teléf.: 670948894. Fax 951917297.

FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA		26/08/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAZVJSG2WFAVH96ZVU4C53VE9XJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Expte: **TA240124_IA1**

Asunto: **INFORME**

UPPH / **JASC**

**CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO
AMBIENTE**

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA.

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha de **20 de diciembre de 2024**, se recibe por Registro Electrónico en esta Delegación Territorial escrito de la Delegación Territorial en Málaga, Consejería De Sostenibilidad Y Medio Ambiente solicitando informe sobre la afección al Patrimonio Histórico en relación al solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 “Cortijo Enmedio” del PGOU de Estepona; conforme al artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Acerca de lo que se informa lo siguiente:

- La documentación sobre la que se solicita informe se ha remitido a través de la aplicación CONSIGNA.

- Una vez estudiada la documentación se ha emitido el siguiente informe por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial:

“ EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SURO-011 “CORTIJO ENMEDIO” DEL PGOU DE ESTEPONA (MÁLAGA).

1.a) Documentación presentada:

La **documentación** remitida consta de **escrito de consulta previa, Borrador del plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 “Cortijo Enmedio” del PGOU de Estepona, Málaga; Documento inicial estratégico del plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 “Cortijo Enmedio” del PGOU de Estepona, Málaga; Informe técnico municipal y solicitud de inicio EAEO**. Dicha actuación está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEO) por parte de la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA en adelante).

1.b) Análisis de la documentación presentada:

La actuación tiene como objetivo/finalidad, según documentación presentada: *“El diseño del Plan de sectorización y ordenación ha tomado como premisas para su diseño el respeto al medio ambiente y la minimización de impactos negativos. Los objetivos urbanísticos y ambientales del plan de sectorización y ordenación son los siguientes:*



MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		14/01/2025	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	BndJAEVX2DHTDAYK2746E6Z6Y3JWNJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- *Incluir la ordenación pormenorizada preceptiva del Sector con la finalidad de agilizar la tramitación y poder redactar el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación sin necesidad de tramitar otro instrumento de planeamiento de desarrollo intermedio.*
- *Cumplimiento de la legislación sectorial concurrente en el ámbito excluyendo los Dominios Públicos y sus Zonas de Servidumbre.*
- *Realizar una utilización racional y sostenible del suelo.*
- *Cumplir la reserva mínima de Sistemas Generales y Locales de Áreas Libres, así como la reserva para Sistemas Locales de Equipamientos Públicos.*
- *Respetar la red viaria estructurante que fija el PGOU de Estepona y garantizar la continuidad del viario y la conexión con el resto de las infraestructuras con los Sectores colindantes.*
- *Proyectar la red viaria lo más adaptada a la topografía, disminuyendo el nivel de desmontes y terraplenes y por ende el impacto visual y ambiental.*
- *Favorecer la movilidad no motorizada mediante la disposición de carriles peatonales y un carril bici anejo a la red viaria estructurante Oeste-Este.*
- *Ajustar la disposición de los Espacios Libres a la realidad ambiental del Suelo en la que se inscribe dándole especial prioridad de la protección al Yacimiento Arqueológico “Cerro Patraina” y los Hábitats de Interés Comunitario que se encuentran agrupados en formaciones de dos familias.*
- *Concentrar el uso Residencial en la zona Norte del Sector y los Sistemas Locales de Equipamiento en la zona Sur, próximos al acceso y a los Sistemas Generales de Áreas Libres, y coincidentes con los 500 metros de la zona de influencia que regula el artículo 30 de la Ley de Costas.*
- *Dar continuidad al Sistema General de Áreas Libres a través de los Sistemas Locales de Áreas Libres, que se proyectan bajo el criterio de establecer un “Cordón Verde” circular perimetral que favorezca el paseo a través de las zonas con especial sensibilidad ambiental y los márgenes de ribera y en las zonas donde se encuentran formaciones de 2 familias de HIC (en base al Estudio y Análisis de HIC adjunto como Anejo).*
- *Priorizar la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos para la conformación de un medio urbano sostenible ambientalmente.*
- *Establecer un contenido urbanístico ajustado a las condiciones naturales, topográficas, geomorfológicas, paisajísticas y de localización.*
- *Reducir y limitar el consumo de recursos naturales (suelo, agua y energía) para realizar un desarrollo más sostenible.*
- *Incentivar la eficiencia energética de las edificaciones con una serie de medidas correctoras para garantizar su cumplimiento en el futuro proyecto de edificación. La eficiencia energética se consigue mediante el uso de materiales aislantes, dotación a las edificaciones de sistemas de agua sanitaria termosolar, e instalación de tecnologías de ahorro eléctrico básicamente. El ahorro de agua en la edificación se plante*
- *Cumplir con los objetivos de calidad acústica en el sector.”.*

Dicha actuación conllevará trabajos de movimientos de tierra, cimentaciones, edificaciones, viales de acceso, encauzamientos, conducciones, etc, además de posibles actuaciones anejas como viales campos para maquinaria, todo lo que **afectará al subsuelo**.

En la documentación presentada se hace referencia al **yacimiento** arqueológico denominado **Cerro Patraina**, el cual se encuentra recogido y protegido en el planeamiento urbanístico. Se incluye una descripción del mismo en el que se indica la presencia de estructuras de amurallamiento. El documento hace referencia a que en el planeamiento urbanístico tiene una protección Tipo B. En cambio, el documento no hace referencia a la Resolución de la Consejería de Cultura de 1 de abril de 2024 (expediente AR220209) en el que

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		14/01/2025	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	BndJAEVX2DHTDAYK2746E6Z6Y3JWNJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



se confirma la presencia de recinto amurallado y se declara nueva delimitación del yacimiento arqueológico.

Conformada la presencia de muralla, conforme a lo establecido en el Plan Nacional de Arqueología Defensiva del Ministerio de Cultura, este yacimiento arqueológica se convertiría en **BIC** por ministerio de Ley conforme disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español al poseer los valores establecidos en el Decreto de 22 de abril de 1949. Por lo que quedaría inscrito, por ministerio de Ley en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGHPA), con la categoría de Monumento, por la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y con entorno de protección de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable establecido por la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

La documentación presentada no refleja su consideración de BIC ni su entorno de protección, al igual que indica un nivel de protección Tipo B en lugar de indicar Tipo A, el que le correspondería por ser BIC. Del mismo modo presenta una delimitación antigua del sitio arqueológico.

Documento inicial estratégico del plan de sectorización presenta 3 alternativas: en la alternativa 1 se presenta como zona verde la delimitación antigua del yacimiento arqueológico y en la alternativa 2 la zona verde es ligeramente mayor. Según el documento, la alternativa óptima es la 2.

El Documento inicial estratégico del plan de sectorización no presenta ninguna medida en relación a la protección y conservación del Patrimonio Histórico.

Se observa que el plan de sectorización presenta una ordenación de viviendas dentro del entorno de BIC de Cerro Patraina, por lo que se debe evaluar en el documento presentado la compatibilidad de la ordenación con los valores culturales.

1.c) Ubicación:

Según la documentación aportada, se ubica en el sector SURO-011 “Cortijo Enmedio” del PGOU de Estepona(Málaga). Correspondiendo a varias parcelas catastrales.

1.d) Afecciones sobre el Patrimonio Histórico:

Examinada la delimitación del área afectada, de acuerdo con los datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA), los planeamientos urbanísticos municipales vigentes, los catálogos urbanísticos, las cartas arqueológicas y el Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía (MOSAICO), así como otros bienes registrados o documentados en diversas fuentes bibliográficas, guías, inventarios, etc., en el ámbito de la actuación y su entorno figuran los siguientes bienes catalogados y/o inventariados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico:

Zona de afección e incidencia:

Bien cultural	Grado de Protección	Cautelas y condicionantes de su régimen de tutela
---------------	---------------------	---



Cerro Patraina	<ul style="list-style-type: none">Inscrito en el CGPHA como BIC por Ministerio de Ley.Inventariado en el planeamiento urbanístico con nivel de protección tipo B.	<ul style="list-style-type: none">Conservación <i>in situ</i>.Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Entorno de protección de Cero Patraina	<ul style="list-style-type: none">Entorno de protección por disposición adicional cuarta LPHA.	<ul style="list-style-type: none">Evitar la contaminación visual y perceptiva.Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.

Entorno cercano a la zona de incidencia:

Bien cultural	Grado de Protección	Cautelas y condicionantes de su régimen de tutela
Loma de la Alberica 3	Bien integrante del Patrimonio Histórico Andaluz.	Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Loma de la Alberica 1	Bien integrante del Patrimonio Histórico Andaluz.	Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Loma de la Alberica 2	Bien integrante del Patrimonio Histórico Andaluz.	Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Guadalobón	Bien integrante del Patrimonio Histórico Andaluz.	Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Lomo Redondeo 1	Bien integrante del Patrimonio Histórico Andaluz.	Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Torre Cortijo de Santa María	BIC por ministerio de Ley.	Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Corominas 1	Bien integrante del Patrimonio Histórico Andaluz.	Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.

1.d.3) Afecciones en relación al patrimonio arqueológico desconocido:

En la actualidad se desconoce el potencial arqueológico de la zona y/o no se puede evaluar de forma cierta la afección al mismo. Por lo que se hace necesaria la **adopción de medidas preventivas** con respecto al patrimonio arqueológico debido a la **escasez de actividades arqueológicas realizadas en la zona**, la falta de documentación al respecto y la relativa proximidad de algún yacimiento arqueológico (tales como los yacimientos de Cerro Patraina, Loma de la Alberica, etc.); así como por la probabilidad de presencia de yacimientos arqueológicos subyacentes no conocidos en la zona. Consultado el Mapa Andaluz de Potencial Arqueológico (MAPA), procedente del Modelo Andaluz de Predicación Arqueológica de 2007 del IAPH (estimaciones de ámbito rural para épocas desde el Neolítico hasta Época Romana), se observa los siguientes niveles probabilísticos:

- Potencial alto-medio para la época: Edad del Cobre / Edad del Bronce / Edad del Hierro / Época Romana.

Como antecedentes, con fecha de **8 de junio de 2009** se dicta Resolución de la memoria de una actividad arqueológica en el Plan de Sectorización del Sector SUNP-01 "Cortijo de Enmedio" (Expediente AR080032). Dicha actividad arqueológica consistió en la realización de una prospección arqueológica en el sector SUNP-01 y una serie de sondeos arqueológicos en la delimitación del yacimiento Cerro Patraina; donde la dirección arqueológica no detectó niveles arqueológicas en al zona de investigación. Con fecha **8 de junio de 2009**, el Delegado Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía dicta **Resolución** sobre la procedencia de la memoria de la actividad arqueológica y **resuelve** condicionando a toda actuación que se vaya a realizar en el Sector SUNP-01 "Cortijo de Enmedio" a la realización de una actividad arqueología preventiva en la modalidad de **control arqueológico de movimientos de tierra**.

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		14/01/2025	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	BndJAEVX2DHTDAYK2746E6Z6Y3JWNJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.e) Directrices o medidas a adoptar para la prevención del impacto sobre el patrimonio histórico:

Analizada la documentación presentada y obrante en esta Delegación Territorial, se observa que, *a priori*, el proyecto **presenta afección significativa** sobre el patrimonio histórico sobre el Entorno de BIC de Cerro Patraina. En relación al Patrimonio Histórico, se estima la necesidad de adoptar las siguientes directrices y/o medidas para la prevención del impacto sobre el patrimonio histórico:

1.e.1.) Directrices y/o medidas sobre el Patrimonio Arqueológico:

En relación al **patrimonio arqueológico**, se estima la necesidad de la realización de una o varias actividades arqueológicas, de acuerdo con los siguientes puntos:

- I. Tras el análisis de la documentación presentada por el interesado se concluye que **existe afección a un patrimonio arqueológico no protegido expresamente. Deberán realizarse una actividad arqueológica preventiva** en la modalidad de **control arqueológica de movimientos de tierra** en toda la fase de construcción del proyecto. Esta de la actividad de “Control arqueológico de movimientos de tierras” necesariamente sólo puede llevarse a cabo de forma simultánea a la ejecución del plan.

1.e.2.) Directrices y/o medidas sobre bienes inscritos o incoados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico y/o sus entornos de protección:

Bienes culturales	Directrices y/o medidas a adoptar
Cerro Patraina	<ul style="list-style-type: none">• Conservación <i>in situ</i>.• Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.
Entorno de protección de Cerro Patraina	<ul style="list-style-type: none">• Evitar la contaminación visual y perceptiva.• Evitar una ordenación del territorio no compatible con sus valores.

Hay bienes inscrito o incoados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz afectados por el proyecto que requiera de directrices y/o medidas a adoptar en la documentación ambiental.

Nueva delimitación del bien cultural denominado Cerro Patraina según la Resolución de la Consejería de Cultura de 1 de abril de 2024 (expediente AR220209) (SRC ETRS89 UTM huso 30N EPSG: 25830):

Vértice	Coord. X	Coord. Y
1	304119.365	4032144.642
2	304159.189	4032178.688
3	304158.346	4032191.882
4	304144.793	4032205.307
5	304131.704	4032205.654
6	304095.912	4032181.466
7	304093.943	4032167.000
8	304108.075	4032148.020

Entorno de protección de 50 m en suelo urbano y 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable.



1.e.3.) Directrices y/o medidas sobre bienes inscritos en el Inventario General de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico y/o declarados Zonas de Servidumbre Arqueológica:

No hay bienes inscrito en el Inventario General de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico y/o declarados Zonas de Servidumbre Arqueológica afectados por el proyecto que requiera de directrices y/o medidas a adoptar en la documentación ambiental.

1.e.4.) Directrices y/o medidas sobre bienes incluidos en catálogos urbanísticos, planeamiento urbanístico y/o cartas arqueológicas:

Hay bienes incluidos en catálogos urbanísticos, planeamiento urbanístico y/o cartas arqueológicas afectados por el proyecto que requiera de directrices y/o medidas a adoptar en la documentación ambiental. Según el planeamiento urbanístico, toda intervención en Cerro Patraina requerirá resolución de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tras un informe negativo como resultado de una actividad arqueológica preventiva llevada a cabo en la modalidad de sondeo arqueológico.

Hay antecedentes de actividades arqueológicas en la antigua delimitación de Cerro Patraina en el sector SURO-011 “Cortijo Enmedio”, mencionando anteriormente (expediente AR080032).

Indicadas anteriormente en el punto 6.e.2.

1.e.5.) Directrices y/o medidas sobre otros bienes registrados o documentados en diversas fuentes bibliográficas, guías, inventarios, paisajes culturales, etc:

No hay bienes registrados o documentados en diversas fuentes bibliográficas, guías, inventarios, paisajes culturales, etc afectados por el proyecto que requiera de directrices y/o medidas a adoptar en la documentación ambiental.

En cambio, existen fuentes orales que hacen mención a la aparición de tesorillos en parcelas de este sector sin conocerse la ubicación exacta. De igual modo, fuentes orales sitúan el frente de la Guerra Civil en este sector, donde en algunos trabajos arqueológicos previos se han documentado elementos muebles de carácter armamentístico sin llegar a documentarse estructuras relacionadas con los eventos bélicos, por lo que no se puede precisar la ubicación, en caso de existir, de unidades estratificadas relacionadas con este episodio bélico. Por ello, sería pertinente realizar una supervisión arqueológica durante los trabajos de ejecución de la obra.

1.f) Alcance de las actividades arqueológicas previas indicada en el punto 6.e.1.

Todas las **actividades arqueológicas** que se lleven a cabo con motivo del presente proyecto, deberán ser **tramitadas**, previamente, ante esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (**arqueólogo/a**), conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

2.a) Marco normativo:

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		14/01/2025	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	BndJAEVX2DHTDAYK2746E6Z6Y3JWNJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía indica lo siguiente:

“1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico.

2. A tal fin, las entidades promotoras de su redacción solicitarán información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta remitirá la información solicitada en el plazo de un mes, relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación.

3. Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses.”.

2.b) Procedimiento:

1.- **Modificar** el plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 “Cortijo Enmedio” del PGOU de Estepona, Málaga y su Documento inicial estratégico del plan de sectorización para la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

2.- **Aprobado inicialmente** el plan, al incidir sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, **se remitirá** a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses.

3.- **Realizar** las **actividades arqueológicas** preventiva en la modalidad de control arqueológico de movimientos de tierra en todo proyecto y obra de urbanización en el sector.

CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y obrante en esta Delegación, **se informa**, conforme a lo dispuesto por el precepto 10 de la Resolución de 15 de julio de 2008, de la entonces Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Pro-

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		14/01/2025	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	BndJAEVX2DHTDAYK2746E6Z6Y3JWNJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



vinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico, en relación a la consulta sobre la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización para la clasificación del suelo urbanizable ordenado SURO-011 “Cortijo Enmedio” del PGOU de Estepona, de lo siguiente:

El Plan presentado **incide** sobre el **Entorno de Protección** del bien cultural denominado **Cerro Patraina**, con la consideración de Bien de Interés Cultural (**BIC**) por ministerio de Ley a través de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español al poseer los valores establecidos en el Decreto de 22 de abril de 1949. Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGHPA), con la categoría de Monumento, por la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y con entorno de protección establecido por la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En virtud de las cuales, conforme a lo dispuesto por los citados artículos 29 y 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que es de nuestra competencia, **se determinan las siguientes medidas cautelares o preventivas que deberán recogerse en el condicionado de la Resolución de Autorización Ambiental** de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria:

- Será necesario **modificar la redacción y contenido del plan**, con antelación a su aprobación inicial, en los siguientes términos:
 - **Actualizar la delimitación** y régimen jurídico del BIC Cerro Patraina y su entorno de protección.
 - **Establecer** en el plan una **ordenación urbanística compatibles** con los valores del BIC Cerro Patraina y su entorno de protección, evitando la contaminación visual y perceptiva.
 - Incluir en el plan una **regulación urbanística** conforme a lo establecido en la legislación vigente. Actualizando con ello el nivel de protección arqueológica.
 - Establecer las **medidas preventivas** del patrimonio arqueológico indicadas en el informe.
 - Incorporar un informe del arqueólogo municipal de Estepona conforme a lo establecido en el Convenio Europeo para la protección del patrimonio arqueológico (BOE nº 173 de 20/07/2011).
- **Aprobado inicialmente** el plan, al incidir sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, **se remitirá** a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses.

Será necesario **realizar una actividad arqueológica** preventiva en la modalidad de control arqueológico de movimientos de tierra en todo proyecto y obra de urbanización en el sector en cumplimiento de la Resolución de la Delegación Territorial de Cultura de **8 de junio de 2009.**”

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales

P.O. Jefa del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico

Fdo.: María Concepción García Calero

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		14/01/2025	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	BndJAEVX2DHTDAYK2746E6Z6Y3JWNJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º : 2022E069

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL Plan de sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio”T.m. Estepona ,**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref. : 2022E069

Destinatario: **DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.** Ref. : **RMF/329/2021 EA/MA/76/21**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL Plan de sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio”T.m. Estepona ,** solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	2
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URGANOS O ASIMILABLES A URBANOS.	3
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	3
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	5
5. LEGISLACIÓN.....	5

INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL Plan de sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio”T.m. Estepona, T. M. de ESTEPONA (MÁLAGA).** El objeto de la innovación del PGOU, es la ordenación estructural y pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SURO-011 “Cortijo Enmedio”, de 536.489,64 m² .

Los límites son, atendiendo a la clasificación urbanística del suelo, los siguientes.

- Al Norte con resto del SURNS-01 “Cortijo Enmedio”.
- Al Sur con el Sector de Suelo Urbano A-UPP-06 “Urbanización Don Pedro” y el Sector Urbanizable SURO-02 “La Gaspara” y una pequeña superficie al Sureste con el Dominio Público del Sistema General Viario Autovía A-7.
- Al Este con Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola y una pequeña superficie al Sur con Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Zona Inundable del Rio Guadalobon.
- Al Oeste con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Zona Inundable del Arroyo de Enmedio.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		19/12/2023	PÁGINA 1/6
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAWHF5RDQY7B652V4NK5CKFDXYM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Ilustración 1. Ordenación pormenorizada. Alternativa 2.

Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del Plan de sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio”T.m. Estepona, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

Tal como establece el **artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía**, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos **deberán comunicar**, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, **de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de Abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular**. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas del presente Plan de sectorización SURO-011 “Cortijo Enmedio”T.m. Estepona, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		19/12/2023	PÁGINA 2/6
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAWHF5RDQY7B652V4NK5CKFDXYM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URGANOS O ASIMILABLES A URBANOS.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, **se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía**: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan *residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año*, la actividad será **objeto de comunicación previa al inicio de la misma**, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el **artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**. El proyecto de urbanización derivado del presente Instrumento de Planeamiento debe contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25.2. de la ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, dicho artículo en su punto b también obliga a la recogida separada de los biorresiduos domésticos antes del 30 de Junio de 2022 en municipios con más de 5000 habitantes. De esta forma se tienen que establecer las islas o baterías de contenedores que incluyan al menos estas fracciones de separación obligatoria:

- Residuos sólidos urbanos
- Biorresiduos de origen doméstico
- Envases
- Papel
- Vidrio

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, la empresa constructora que ejecute la obra **está obligada a presentar al titular un plan** que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban **en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra**. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		19/12/2023	PÁGINA 3/6
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAWHF5RDQY7B652V4NK5CKFDXYM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024.

Según lo establecido en el **artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía financiera equivalente**, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el **artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO**. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		19/12/2023	PÁGINA 4/6
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAWHF5RDQY7B652V4NK5CKFDXYM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se **prohíbe** que en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier **incidente** del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá **notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial**, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan **derrames accidentales de aceites y otros líquidos** procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) **se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.**

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar **una actividad potencialmente contaminante del suelo** según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un **INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO**, con el contenido previsto en el Anexo II.

Conforme a lo dispuesto en el **Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero**, referentes a Planeamientos y Desarrollos Urbanístico sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, cuando se contemple **cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo**, se requerirá un **INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN**.

5. LEGISLACIÓN.

- Ley 7/2022, de 8 Abril, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS para una economía circular.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA. .
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		19/12/2023	PÁGINA 5/6
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAWHF5RDQY7B652V4NK5CKFDXYM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

ASESOR TÉCNICO RESIDUOS PELIGROSOS

Fdo.: JAVIER JESÚS ESCAÑO GONZÁLEZ.

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		19/12/2023	PÁGINA 6/6
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAWHF5RDQY7B652V4NK5CKFDXYM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	